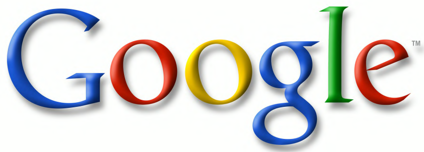


La Revue du NOTARIAT

La Revue du NOTARIAT

Volume 40
Août 1937
No 1

Volume 40
Août 1937
N° 1

La Revue du NOTARIAT

• Chambre des Notaires

SESSION DE 1937

XXIIIième TRIENNAT

La deuxième session du vingt-troisième triennat s'est ouverte à Québec, le mardi, 13 juillet dernier, et s'est close le vendredi.

Assistaient aux séances .

MEMBRES EX-OFFICIO DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES

Me Joseph Sirois, notaire à Québec ; Me Victor Morin, notaire à Montréal ; Me J.-A. Trudel, notaire aux Trois-Rivières.

REPRÉSENTANTS DES DIFFÉRENTS DISTRICTS DE LA PROVINCE DE QUÉBEC

Arthabaska : — Me L.-S. Joyal, St-Cyrille-de-Wendover, Drummond.
Beauce : — Me L.-M. Veilleux, St-Ludger, Frontenac.
Beauharnois : — Me Jacques Malouin, Valleyfield, Beauharnois.
Bedford : — Me J.-C. St-Pierre, Granby, Shefford.
Chicoutimi : — Me C.-E. Boivin, Chicoutimi.
Iberville : — Me J.-H. Moreau, St-Jean ; Me J.-E. Dupont, Napierville.
Joliette : — Me L.-A. Fontaine, Joliette ; Me A.-G. Noiseux, Saint-Lin, L'Assomption.

Kamouraska : — Me J.-Alph. Langlais, Rivière-Bleue, Kamouraska ; Me L.-A. Dupuis, Ste-Anne-de-la-Pocatière, Kamouraska.

Montmagny : — Me Arthur Martineau, St-François, Montmagny.

Montréal : — Me Geo.-C. Marler ; Me Paul Paquette ; Me Ulric Joron ; Me René Faribault ; Me J.-M. Savignac ; Me J.-Laurent Desjardins ; Me L.-J. Boileau ; Me Dominique Pelletier ; Me I.-R. Lavoie, tous de Montréal.

Ottawa (Hull) : — Me Henri DesRosiers, Hull.

Québec & Saguenay : — Me Yves Montreuil ; Me Arthur Duval ; Me C. de Léry ; Me Raoul Demers, St-Romuald, Lévis ; Me l'hon. C.-F. Delâge ; Me Paul Grenier ; Me S.-Jules LaRue ; Me Chs.-J. Baillargeon, tous de Québec.

Richelieu : — Me J.-A. Barrette, St-Barthélemi, Berthier ; Me Guill. Léveillé, St-François-du-Lac, Yamaska.

Rimouski : — Me Émile Gagnon, Bic, Rimouski.

St-François : — Me J.-Armand Poitras, D'Israeli, Richmond ;

St-Hyacinthe : — Me Eugène Rainville, Marieville, Rouville ; Me Ephrem St-Pierre, St-Pie, Bagot ; Me Albert Jodoin, St-Hyacinthe.

Terrebonne : — Me Gaétan Valois, Lachute, Argenteuil.

Trois-Rivières : — Me Romulus Roy, St-Léonard d'Aston, Nicolet ; Me A. Bellemare, St-Paulin, Maskinongé ; Me L.-J. Dostaler, Grand'Mère, Champlain ; Me Victor Abran, Trois-Rivières.

DÉMISSIONS ET NOMINATIONS

Mes Horace St-Germain et J.-H. Côté ayant été nommés régistrateurs, ont donné leurs démissions et ont été remplacés respectivement

par Mes Albert Jodoin, de St-Hyacinthe, et J.-Armand Poitras, de d'Israéli.

Me Édouard Biron, de Montréal, ayant donné sa démission comme membre de la Chambre (démission acceptée avec beaucoup d'hésitation et un profond regret), a été remplacé par un ancien membre, Me Dominique Pelletier, de Montréal.

NOMINATION D'UN VICE PRÉSIDENT

Pour remplacer Me Horace St-Germain comme vice-président, la Chambre a choisi Me L.-A. Dupuis, notaire à Ste-Anne de la Pocatière.

NOMINATION D'UN INSPECTEUR PERMANENT

Me G.-A.Terrault, dont la Chambre avait su apprécier les très grands services, ayant été nommé régistrateur de la division d'enregistrement de Montréal, Me Roch Brunet, docteur en droit, notaire à Montréal, a été nommé pour le remplacer. La vacance créée par la démission de Me Brunet, comme membre de la Chambre pour le district de Montréal, a été remplie par la nomination de Me I.-R. Lavoie, notaire à Montréal.

LES COMMISSIONS

A la suite de ces diverses démissions et nominations les commissions de la Chambre se trouvent constituées comme suit :

Officiers

Président, Me Cyrille-F. Delâge.
Vice-président : Me L.-A. Dupuis,
Syndic : Me Yves Montreuil,
Secrétaire-trésorier permanent : Me Arthur Courtois,

Inspecteur permanent : Me Roch Brunet,
Représentant du secrétaire à Québec : Me Henri Turgeon.

Conseil

Me Cyrille-F. Delâge, président.
Me Jos. Sirois, membre.
Me Paul Paquette, membre.
Me Ulric Joron, membre.
Me Gaétan Valois, membre.
Me Arthur Courtois, secrétaire.

Commissions

de législation

Me René Faribault, president.
Me S.-Jules LaRue, secrétaire.
Me Joseph Sirois, membre.
Me L.-A. Dupuis, membre.
Me J.-M. Savignac, membre.
Me Eugène Rainville, membre.
Me Dominique Pelletier, membre.
Membres ex-officio : Le président et le syndic.

des finances

Me Victor Abran, président.
Me Chs-J. Baillargeon, secrétaire.
Me J.-A. Trudel, membre.
Me Victor Morin, membre.
Me Arthur Duval, membre.
Me C. de Léry, membre.
Me Geo.-C. Marler, membre.
Membres ex-officio : Le secrétaire-trésorier et le syndic.

Commissions des examens

à l'exercice

Me Geo.-C. Marler, président.
Me S.-Jules LaRue, secrétaire.
Me René Faribault, membre.

à l'étude

Me J.-A. Barrette, président.
Me Jacques Malouin, secrétaire.
Me Henri DesRosiers, membre.

Me Paul Grenier, membre.
Me Eugène Rainville, membre.
Me J.-L. Desjardins, membre.
Me J.-A. Langlais, membre.

Commissions

des brevets

Me Art. Martineau, président.
Me Émile Gagnon, secrétaire.
Me J.-C. Saint-Pierre, membre.
Me Raoul Demers, membre.
Me L.-J. Dostaler, membre.
Me C.-E. Boivin, membre.
Me L.-A. Fontaine, membre.
Me A. Bellemare, membre.
Me J.-A. Poitras, membre.

des certificats

Me E. St-Pierre, président.
Me J.-E. Dupont, secrétaire.
Me L.-J. Boileau, membre.
Me G. Léveillé, membre.
Me S.-A. Noiseux, membre.
Me Romulus Roy, membre.
Me L.-S. Joyal, membre.
Me Henri DesRosiers, membre.
Me Jacques Malouin, membre.

Commission de surveillance

Me Ephrem Saint-Pierre, président.
Me J.-H. Moreau, membre.
Me L.-M. Veilleux, membre.
Me Paul Paquette, membre.
Me I.-R. Lavoie, membre.

CORRECTION DES MANUSCRITS

Commission n° 1

Président : Me Joseph Sirois
Secrétaire : " Gaétan Valois
Membres " Chs-J. Baillargeon
" L.-A. Dupuis
" L-R Lavoie

Membres	Me Jacques Malouin
	" J.-M. Savignac
	" L.-J. Dostaler
	" L.-S. Joyal
	" Laurent Desjardins
	" J.-A. Langlais

Commission n° 2

Président :	Me Victor Morin
Secrétaire :	" Arthur Duval
Membres :	" Dom. Pelletier
	" Yves Montreuil
	" René Faribeault
	" C. de Léry
	" J.-A. Jodoin
	" J.-Hector Moreau
	" Arthur Martineau
	" S.-A. Noiseux
	" L.-J. Boileau

Commission n° 3

Président :	Me J.-A. Trudel
Secrétaire :	" Geo.-C. Marler
Membres	" Eugène Rainville
	" Paul Grenier
	" Raoul Demers
	" L.-M. Veilleux
	" C.-E. Boivin
	" J.-G.-A. Bellemare
	" Victor Abran
	" J.-C. Saint-Pierre
	" J.-A. Barrette

Commission n° 4

Président :	Me	S.-J. LaRue
Secrétaire :	"	Ulric Joron
Membres :	"	Ephrem St-Pierre
	"	Henri DesRosiers
	"	Émile Gagnon
	"	L.-A.-E. Fontaine
	"	J.-A. Poitras
	"	G. Léveillé
	"	Romulus Roy
	"	J.-E. Dupont
	"	Paul Paquette

EXAMENS À L'ÉTUDE

Il n'y en eut pas, tous les candidats ayant présenté des diplômes de bacheliers.

QUESTIONS POUR LES EXAMENS D'ADMISSION À L'EXERCICE

PREMIÈRE SÉRIE

Primus meurt intestat en 1937. Son épouse vous consulte au sujet du règlement de la succession. Elle vous met au courant que trois enfants, A, B et C, sont nés de leur mariage, (le seul mariage contracté par le défunt). Elle établit qu'en 1935, A a laissé la province de Québec et que personne depuis n'a reçu de ses nouvelles ; B, un autre fils, demeure en Ontario et accompagne sa mère.

Elle produit son contrat de mariage stipulant simplement séparation de biens.

Le troisième fils, C, réside à Montréal.

Comment se partagera le succession ? (86-105-624b).

* * *

A quelles conditions un bien meuble devient-il immeuble par destination ? (379).

BIENS

Primus lègue à Secundus une maison avec tout ce qui s'y trouve et la balance de ses biens à son autre fils Tertius.

En creusant dans la cave Quartus y découvre un trésor et Secundus trouve dans une armoire une cassette contenant $5,000 d'obligations du Dominion payables au porteur et le reçu d'un courtier établissant qu'elles ont été acquises par Primus.

A qui appartiennent le trésor et les obligations ? (398, 586).

* * *

Qu'est-ce que la représentation en matière de succession, et dans quels cas a-t-elle lieu ? (619, 620, 621, 622).

* * *

Primus et Prima sont tous deux mariés en premières noces sous le régime de la communauté légale. Prima meurt en minorité laissant un seul enfant, Secundus, âgé d'un an. La communauté a un actif de $50,000. Prima possédait, lors de son décès, des propres d'une valeur de $120,000. Primus possède un immeuble d'une valeur de $10,000

à lui échu de la succession de son père. Quels sont les droits de Primus et de Secundus dans les biens ci-dessus. (624d, 1323, 1434).

A, célibataire, meurt intestat, laissant son père, B, sa mère, C, un frère D, et trois neveux E, F, G, enfants de sa sœur prédécédée.

Sa succession se compose ainsi qu'il suit, après le paiement de ses dettes, savoir :

a) $6,000 en argent ;

b) $4,000 à lui due par X..., cette somme étant le prix de vente d'un immeuble donné au défunt par son père, B, et vendu par le défunt au dit X... ;

c) Trois lots de terre donnés au défunt par son frère D, et ayant une valeur globable de $1,500.

C, E et F renoncent purement et simplement à la succession. Entre quelles personnes la succession sera-t-elle partagée et quelle sera la valeur de la part de chacune ? (630, 631, 652, 653).

* * *

A, le père, demeurant à Québec, signe devant notaire à Québec acte de donation d'un immeuble situé à Québec en faveur de son fils demeurant à Montréal.

Son fils n'est pas présent à l'acte et n'y est pas représenté. Copie de l'acte est envoyée à Montréal. Le fils s'amène chez un notaire à Montréal et demande à ce dernier quoi faire pour que la donation soit parfaite et produise tous ses effets ?

Que devra lui conseiller son notaire ? (771, 791, 787, 806).

Donation

Primus, veuf de Prima dont il a un enfant, se remarie avec Tertia avec qui il fait un contrat de mariage.

Ce contrat de mariage comporte :

1° Une donation à cause de mort par Primus de tous ses biens en jouissance à Tertia et en nue propriété pour un quart à son enfant né de son premier mariage avec Prima.

2° Une donation à cause de mort par le père de Primus à l'enfant issu du mariage de ce dernier avec Prima.

3° Une donation à cause de mort par le père de Primus au frère de ce dernier.

Que valent ces donations ? (818, 819, 820).

* * *

Un testateur décédé a légué : *a*) sa ferme, quant à la moitié nord, à A,— et quant à la moitié sud, à B,

b) son automobile à C et D,

c) $4,000 à E, F, G et H, en parts égales.

B, C, G, et H sont décédés avant la testateur. Que recueillera chacun des légataires survivants ? (868).

* * *

Quand y a-t-il lieu à la réduction des legs particuliers ? (885).

Pour quels actes la loi exige-t-elle l'intervention du curateur à la substitution ? (947, 953A).

* * *

Primus donne une terre à Secundus et lui défend de l'aliéner et ne donne aucune raison de telle défense. Secundus meurt et lègue tous ses biens à Secunda, son épouse.

A qui ira la terre ? (972, 975).

* * *

Quand la considération d'un contrat est-elle illégale ? (990).

* * *

En matière de quasi-contrat, quelle est la régle générale concernant la responsabilité d'une personne capable et d'une personne incapable ? (1041, 1042).

* * *

Quels sont les effets de la confusion relativement aux cautions ? (1199).

* * *

Dans quels cas une copie certifiée par un registrateur d'un acte notarié enregistré au long dans son bureau est-elle une preuve authentique de tel document ? (1218).

* * *

Quelle responsabilité comporte pour la communauté l'acceptation par la femme, avec l'autorisation de son mari, d'une succession purement immobilière échue à la femme ? (1284).

* * *

Quels biens chaque époux peut-il prélever sur la masse des biens de la communauté avant partage ? Et, dans quel ordre se font ces prélèvements ? (1357, 1358).

* * *

Qu'est-ce que l'acheteur peut réclamer du vendeur dans le cas d'éviction :

a) si la vente a été faite avec garantie ?

b) si lors du contrat l'acheteur avait connaissance de la cause d'éviction, l'acte de vente ne contenant aucune stipulation à cet égard? (1511, 1512).

* * *

Quelles sont les conséquences de la destruction, par cas fortuit, de la chose louée, pendant le bail, 1° si cette destruction est totale, 2° si cette destruction est partielle ? (1660).

* * *

Par son testament Primus lègue à Secundus une somme de dix mille dollars, et il lègue la balance de ses biens, meubles et immeubles, à Tertius, qui est insolvable. Secundus est aussi créancier ordinaire de Primus pour $5,000. Immédiatement après le décès de Primus, Secundus vient vous consulter et vous demande ce qu'il doit faire pour protéger sa créance et son legs. Avisez-le. (2106).

SECONDE SÉRIE

Par le fait du mariage, par qui et à qui des aliments sont-ils dus ? (165, 166, 167-168).

* * *

Définissez : 1° le mandat, 2° l'hypothèque. (1701-2016).

* * *

A et B font affaires ensemble sous les nom et raison sociale de « Aux Bonnes Aubaines Enr. »

Ils ont fait enregistrer leur déclaration de société, conformément à la loi.

Un bon jour, d'un commun accord, ils dissolvent la société. Cependant, B, lors de la dissolution de la société demande la permission à son ancien associé, A, de continuer de se servir de la même raison sociale pour le commerce qu'il a l'intention d'exercer dans le même genre d'affaires.

Que doit-il être fait pour que l'associé démissionnaire ne soit nullement tenu responsable des dettes qui pourront être contractées dans l'avenir par celui qui continuera le même commerce sous la même raison sociale ? (Cf. art. 1900 c.c. S. R. Q. 1925, ch. 224).

* * *

A a une première hypothèque de $4,000., B a une deuxième hypothèque de $2,000., et C a une troisième hypothèque de $1,000., toutes affectant le même immeuble. A consent à ce que l'hypothèque de C ait priorité sur la sienne. L'immeuble est vendu par le shérif. Après le prélèvement des frais, il reste à distribuer $5,200. entre A, B et C. Combien chacun recevra-t-il ? (2048).

* * *

La reconnaissance de la dette par le débiteur principal opère-t-elle interruption de la prescription à l'égard de la caution ?

La reconnaissance de la dette par la caution opère-t-elle interruption de la prescription à l'égard du débiteur principal ? (2228).

Droit commercial

Quand une lettre de change doit-elle être présentée pour acceptation avant de l'être pour encaissement ? (75).

Droit maritime

Propriétaire d'une part équivalant au tiers d'un bâtiment, pouvez-vous en provoquer la licitation pour sortir de l'indivision ? (2393).

Droit constitutionnel et administratif

Par qui sont nommés :

a) les juges de la Cour Suprême du Canada ; *b*) le lieutenant-gouverneur ; *c*) les sénateurs ; *fd*) les conseillers législatifs ; *e*) les juges de la Cour Supérieure ?

Droit paroissial

Dans quels cas une fabrique peut-elle souscrire valablement des billets promissoires ?

Droit municipal

Par qui est élu le préfet du comté, et quelles fonctions exerce-t-il ?

Droit scolaire

Quelle distinction faites-vous entre des Commissaires d'école et des Syndics d'école ?

Procédure

Que doit contenir un compromis extra judiciaire et de quelle façon doit être rendue la sentence arbitrale ? (1434 et 1442, c. p. c.).

* * *

Un de vos clients est condamné à rendre compte en justice. Que doit contenir ce compte ?

Code du notariat

Qu'est-ce qu'un notaire et quelles fonctions exerce-t-il ?

* * *

Quelles règles s'appliquent à la lecture des actes notariés abstraction faite des testaments ?

* * *

Rédaction

Rédigez en forme notariée le testament de Primus qui ne sait pas écrire ni signer son nom et qui veut laisser tous ses biens en propriété à son épouse Prima.

* * *.

Prima, fille mineure, dont les parents sont décédés, veut contracter mariage avec Primus sous le régime de séparation de biens. Il est entendu qu'il n'y aura pas de douaire, et que au cas où il n'y aura pas

d'enfants issus de ce mariage le survivant aura l'usufruit de tous les biens de l'autre.

Prima est pourvue d'un tuteur Secundus, qui veut avoir l'avis du conseil de famille. Rédigez la déclaration requise et le procès-verbal des délibérations du conseil de famille qui se déclare favorable.

* * *

Primus propriétaire du lot n° 1 du cadastre pour le quartier X doit deux obligations hypothécaires affectant ce lot : une ayant premier rang au montant de $2,000 due à Secundus et une autre ayant second rang au montant de $4,000 due à Tertius. Pour empêcher que Tertius ne demande remboursement de son obligation hypothécaire qui doit échoir sous peu, Secundus consent à accorder priorité d'hypothèque à Tertius. Rédiger l'acte de priorité.

* * *

Primus doit sur sa propriété une première hypoth èque de $5,CCO à Secundus et une balance de prix de vente de $3,000 à Tertius. Il désire sans l'intervention de Tertius remplacer la première hypothèque par une autre d'égal montant en faveur de Quartus. Subrogez ce dernier dans les droits hypothécaires de Secundus lorsqu'il paiera ce dernier. Rédigez les actes nécessaires.

RAPPORT DU PRÉSIDENT DELÂGE POUR L'ANNÉE ÉCOULÉE.

MESSIEURS,

Une louable coutume a été établie dans cette Chambre depuis quelques années : la revue rétrospective du président à l'ouverture de chaque session. Je suis heureux, veuillez le croire, de la suivre et, en conséquence, m'empresse de vous soumettre celle que j'ai préparée.

L'année qui vient de s'écouler a certainement été meilleure — ce n'est pas une vaine affirmation de ma part — que celles qui la précèdent immédiatement.

Les effets salutaires d'une réforme que prévoyaient ceux qui en ont eu l'idée, l'ont réclamée avec une inlassable énergie et l'ont définitivement obtenue ; réforme régénératrice dont les principales suggestions étaient les suivantes : la création d'un secrétariat permanent, l'inspection obligatoire des greffes et répertoires, la tenue d'une comptabilité, les effets, dis-je, de cette réforme se font déjà sentir. Le niveau de notre profession se maintient, je dirais mieux, s'élève ; le terrain que nous avions perdu en certains milieux, nous le regagnons ; aussi la satisfaction est-elle grande dans les rangs, provoquées par les nombreux témoignages de confiance récemment rendus.

Honneur et reconnaissance à tous ces dévoués prédécesseurs, présents et disparus, auxquels nous sommes redevables de si consolants résultats ! !

Et nous qui avons recueilli leur lourde succession et plus particulièrement comme eux sommes chargés de veiller aux intérêts de notre profession, par un zèle encore plus ardent, si possible, hâtons la marche d'une aurore qui s'annonce de jours plus ensoleillés afin qu'elle prodigue plus tôt ses bienfaits sur tous ses membres.

Vous vous rappelez, Messieurs, dans quelles circonstances ces témoignages flatteurs et mérités ont été rendus.

D'abord, à l'élection du mois d'août dernier, au lendemain, vous avez constaté avec une légitime fierté que trois de nos confrères avaient été élus députés à l'Assemblée législative de cette province : Me Charles Delagrave, pour la division électorale de Québec-Ouest ; Me Cyrille Dumaine, pour celle de Bagot, et Me Émile Boiteau pour celle de Bellechasse. Ils devaient rencontrer à leur entrée dans cette enceinte un confrère, Me Eugène Bernard, greffier adjoint, qui les y avait précédés de quelques jours.

Puis vous avez appris avec plaisir qu'au moins onze de nos confrères — si je ne me trompe — avaient été nommés conservateurs des hypothèques : Mes J.-H. Côté, J.-A. Lemire, René Ouellette, J.-V. Léonard, Armand Boulay, D.-H. Rheault, Germain Lafrenière, David Trudel, Horace St-Germain, J.-A. Coutu, G.-A. Terrault. Me Donat Demers, a été appelé au bureau du Revenu ici pour s'y occuper de la perception des droits successoraux. Depuis longtemps et avec raison nous demandions que ces postes nous fussent confiés. La nouvelle administration provinciale partagerait cette opinion, car elle a rarement négligé l'occasion d'en donner la preuve. Aussi, a-t-elle acquis des titres à notre reconnaissance.

Mais elle ne s'est pas rigoureusement tenue à ce cadre. Elle en est, heureusement pour nous, sortie: *a*) afin d'offrir à Me J.-A. Savoie la position de vice-président de la Commission des Tramways pour la cité de Montréal ; puis, subséquemment, celle de président de la régie des alcools et à Me Eugène Poirier, la présidence de l'Office du Prêt agricole. Elle avait antérieurement, vous ne l'avez pas oublié, confié à ce dernier le soin de préparer avec Me Wilfrid Guérin le projet de loi pour lequel cette Commission serait créée ; *b*) afin d'inviter Mes Émile Delâge et de la Bruère Fortier à faire partie, le premier, de la Commission chargée de préparer une refonte de la loi électorale, et, le second, de celle à laquelle demande était faite de trouver la solution de l'important problème de la petite propriété ; *c*) afin de prier Me J.-A. Trudel, mon distingué prédécesseur, à prendre siège au Comité

catholique du Conseil de l'Instruction publique où, par ses états de service que Rome a su aussi reconnaître en lui décernant le titre de Commandeur de l'Ordre de Saint-Grégoire le Grand, il était désigné depuis longtemps.

D'autre part, l'administration fédérale nous a particulièrement été agréable en nommant membre du Conseil de Radio-État M• René Morin, député pendant plusieurs années pour le comté de Saint-Hyacinthe, à la Chambre des Communes, un de nos anciens collègues, et que la Chambre de Commerce de Montréal élisait ensuite comme président. Nous n'avons pas été moins flattés du choix de M• Chénier Picard comme président du « Sherbrooke Trust Company » et de M• Laurent Lesage comme président de la Société des études juridiques.

Et nous avons été enfin particulièrement heureux à l'annonce que M• Marcel Faribault, un digne fils d'un digne père, confrère et collègue, et M• Gérard Morisset, un autre qui nous fait honneur, avaient décroché le prix si convoité Montmorency Laval.

Un nouveau lustre sera bientôt ajouté à notre blason par l'élévation certaine au haut poste de président de la Société Royale du Canada de M• Victor Morin, son nouveau vice-président, un de nos anciens présidents.

Sans aucun doute cette nomenclature est longue, mais pas trop longue. N'en voulons donc à personne. Au contraire, renouvelons à ces confrères nos plus sincères remerciements et nos plus cordiales félicitations pour leurs généreuse contribution à notre actif.

Nous avons toujours eu l'ambition, la louable ambition de n'être inférieurs sous aucun rapport à notre profession sœur, le Barreau, et, pour arriver à cette fin, n'avons jamais craint l'imposition de lourdes charges, la création de nouvelles exigences. Les refontes de notre constitution en sont la preuve manifeste.

L'an dernier, le Barreau demandait et obtenait que les études de ses aspirants à l'exercice de la profession, augmentées d'une année,

seraient de quatre années. Nous l'avons suivi sur ce terrain, même sommes allés plus loin que lui.

En effet, un projet de loi, soigneusement préparé par la Commission de législation avec le concours des membres du Conseil, fut présenté à la session de la législature, prorogée il y a quelques semaines, et adopté à l'unanimité par les deux chambres ; Mes Émile Boiteau, Charles Delagrave, et l'honorable J.-F. Daniel, conseiller législatif, nous furent très utiles dans les circonstances. Nous avons pu alors constater, une fois de plus, quel immense avantage il y a de compter des confrères dans les rangs d'une députation.

A l'avenir, les aspirants à l'étude de notre profession devront non seulement posséder les qualités exigées par les articles 208 et 209 du Code du Notariat ; avoir fait et terminé un cours complet d'études classiques et scientifiques, en français ou en anglais, dans une institution légalement constituée donnant un cours complet de telles études dans cette province ou en dehors; mais en outre être bacheliers ès arts, bacheliers ès sciences ou bacheliers ès lettres d'une université canadienne, française ou anglaise ; et les aspirants à l'exercice, après leur admission à l'étude, suivre — pendant trois ans — un cours régulier de droit dans une université de la province, y prendre un degré en droit ; puis étudier un an régulièrement et sans interruption comme stagiaires dans une étude de notaire ou dans un bureau d'enregistrement de cette province ; subir en outre, avec succès, devant notre Chambre les examens écrits en la forme et sur les matières qu'elle aura déterminées.

Puissent ces amendements à notre Constitution être productifs, dans un avenir prochain, de l'amélioration, du progrès que nous désirons si ardemment !

Les pressantes invitations d'assister à Paris, en juin dernier, au Congrès des Notaires de France et à la réunion, au même endroit, dans le cours de ce mois, de l'Association des Juristes de langue française ne nous a pas laissé indifférent. Nous avons toutefois cru et décidé que cette année nous ne pouvions les accepter. Les excellentes relations

établies ne sont point pour cette raison rompues ; au contraire, elles continueront et même se développeront.

Nous avons pu toutefois, M• G.-A. Terrault, alors inspecteur des greffes, et moi-même assister à Ottawa, dans le cours du mois de février dernier, aux séances de la *Canadian Bar Association* et des *Governing Bodies*. L'accueil le plus sympathique nous était réservé. Rien d'étonnant ! ! ! nous y avions été précédés par M[es] Sirois, Trudel et Marler. Semblables participations sont fort avantageuses pour notre profession. Elle en sort mieux connue, plus appréciée, avec la reconnaissance de sa place dans le monde légal.

Depuis que nous nous sommes séparés, des vides se sont créés parmi nous, produisant d'éternelles séparations, provoquant de sincères regrets. Aux familles éprouvées, je réitère l'expression de mes plus vives sympathies. Mais grâce à l'arrivée de nouvelles recrues, les rangs se sont reformés et notre effectif n'a guère diminué.

Nos officiers permanents, en présentant leur rapport annuel, nous donneront à ce sujet et sur tout ce qui a été accompli de plus amples détails. Ils m'ont, ainsi que les membres du Conseil, par une constante, intelligente et loyale collaboration, rendu la tâche plus facile, fort agréable. Je leur en suis et serai toujours reconnaissant.

Des vides se sont produits au milieu de nous, des vacances sont aussi survenues au sein même de notre Chambre. En effet, les sièges de M• Horace St-Germain, notre collègue depuis trois termes consécutifs et notre sympathique vice-président depuis ce triennat, et de M• J.-H. Côté, dont le passage aura été trop rapide dans cette assemblée, sont vides, et l'importante fonction d'inspecteur des greffes, remplie depuis sa création avec autant de tact que de probité par M• C.-A. Terrault, est vacante. Mes vœux de succès les suivent dansleur nouvelle sphère d'activité où ils pourront nous rendre encore et nous rendront de précieux services. Vous aurez donc à remplir deux vacances et à faire une nomination. Je vous souhaite une main heureuse.

Voilà, Messieurs, le bilan de la première année de ce triannat. Je vous le présente avec l'espoir que vous lui ferez bon accueil.

Et maintenant, avec ensemble et ardeur, à la conquête de nouveaux sommets pour notre Ordre.

Québec, le 13 juillet 1937.

Le Président

Cyrille-F. Delage.

CANDIDATS QUI ONT SUBI AVEC SUCCÈS LES EXAMENS POUR L'ADMISSION À L'EXERCICE DU NOTARIAT

MM. Giroux, J.-Dominique	Berthier	Richelieu
Ménard, René-L.	Hull	Ottawa
Nault, Jean-Jacques	Montréal	Montréal
Sirois, Lavery	Québec	Québec
Boileau, Jean-Louis	Montréal	Montréal
Dostaler, Paul-E.	Grand'Mère	Trois-Rivières
Libersan, Marcel	Ste-Geneviève	Montréal
Langelier, Ls.-Philippe	Ste-Angèle-de-Mérici	Rimouski
Dufour, Gaston	Ste-Germaine (Dorchester)	Beauce
Filiatrault, Geo.-E.	Ste-Thérèse	Terrebonne
Brousseau, Ls.-Philippe	Québec	Québec
Langlois, Joseph	Varennes	Montréal
Gervais, Bertrand	St-Barthélemi	Richelieu
Roy, Yves	Lévis	Québec
Cloutier, Maurice	Montréal	Montréal
Marsolais, Joseph	St-Alexis	Joliette
Moncion, Paul	Mont-Laurier	Ottawa
Ethier, Gaspard	Vaucluse (Assompt.)	Joliette

CANDIDATS QUI ONT ÉTÉ ADMIS À L'ÉTUDE DU NOTARIAT

MM. Martel, Rodolphe	Rougemont	St-Hyacinthe
Villeneuve, Guy	Mont-Laurier	Ottawa
Simard, Edmour	Baie-St-Paul	Saguenay
Robillard, Michel-Émile	Montréal	Montréal
Hétu, Jean-Louis	"	"
Poirier, Paul	"	"
Sylvestre, Henri	St-Germain-de-Grantham	Arthabaska
Duval, Alphonse	St-Roch-l'Achigan	Joliette
Grégoire, Maurice	Trois-Rivières	Trois-Rivières
Robert, Raymond	St-Hyacinthe	St-Hyacinthe
Roberge, Jean-Marc	Thetford-Mines	Arthabaska
Corbeil, Armand	Wotton	St-François
McCutcheon, Roger	Montréal	Montréal
Landes, Maurice	"	"
Taschereau, T.-Jacques	St-Joseph	Beauce
Brown, James	Québec	Québec
Verville, Léon	St-Flavien, Lotbinière	"
DeLéry, Gaspard-C.	Québec	"
Baillargeon, Ludovic	"	"

RAPPORT DU CONSEIL

MONSIEUR LE PRÉSIDENT,
MESSIEURS LES MEMBRES DE LA CHAMBRE,

J'ai l'honneur de vous faire un rapport succinct des décisions et délibérations prises par le Conseil au cours des dix réunions qui ont été tenues durant l'année.

Deux de ces réunions ont été tenues à Québec et les huit autres à Montréal. Une séance a été tenue conjointement avec la Commission de législation.

Au cours de la dernière session vous avez confiée au Conseil le soin de décider :

1.— De la publication du rapport sur les réponses au questionnaire ;

2.— De la contribution spéciale à être chargée aux notaires régistrateurs, shérifs, etc., qui ont conservé leur greffe ;

3.— De faire exécuter les jugements de suspension que vous aviez prononcés l'an dernier.

Vous trouverez la réponse à la première question dans la *Revue du Notariat* (novembre et décembre 1936) où fut publié un extrait du dit rapport.

Quant à la contribution des notaires régistrateurs, et tous ceux qui sont mentionnés à l'article 29 du Code du Notariat, elle a été fixée à $15. Le règlement passé par le Conseil a été publié dans la *Revue du Notariat* de février 1937.

Des quinze jugements prononcés par la Chambre, sept ont été signifiés et deux ont été exécutés.

Le Conseil a fait adresser au nouveau Premier Ministre copie du mémoire que la Chambre avait adressé à son prédécesseur.

La question du morcellement des greffes a été l'objet d'études de la part du Conseil, puis a été référée à la Commission de législation.

Après entente avec notre confrère, Me Eugène Poirier, président de l'Office du Crédit Agricole du Québec, un règlement modifiant l'article 204 de nos règlements a été adopté afin d'établir un tarif spécial pour les prêts de l'Office du Crédit Agricole.

Deux enquêtes ont été tenues dans le cours de l'année : dans un cas une sentence de suspension a été prononcée et dans l'autre cas, une sentence de destitution.

A la suite de la présentation du rapport de l'inspecteur des greffes, dix-sept confrères ont comparu devant le Conseil, les uns pour donner des explications sur la tenue de leur greffe, les autres pour donner les raisons pour lesquelles ils n'ont pas déposé leurs minutes dans une voûte ou un coffre de sûreté, tel que l'exige la loi. Dans plusieurs cas, une nouvelle inspection a été ordonnée.

Sept transports de greffes ont été acceptés au cours de l'année.

Les obligations de la Cité de Québec qui constituaient la réserve de la Chambre sont venues à échéance le 1er novembre dernier et le Conseil, après avoir consulté des courtiers en obligations, s'est arrêté aux obligations des Écoles Catholiques de Montréal, au montant de $15,000, portant intérêt au taux de 4% l'an, et aux obligations des Sœurs de la Charité de Québec, au montant de $10,000, portant aussi intérêt au taux de 4% l'an.

Le Conseil a confié à notre confrère, Me Émile Boiteau, député de Bellechasse, la présentation de notre projet de loi à l'Assemblée législative. Me Boiteau a été très bien secondé par Me Chs Delagrave, député de Québec-Ouest. Au Conseil législatif, notre confrère, l'honorable J.-F. Daniel, a bien voulu présenter le projet de loi, lequel a été adopté et sanctionné. Il entrera en vigueur le 1er août prochain.

Notre ancien inspecteur des greffes ayant constaté que plusieurs de nos confrères, particulièrement dans certains districts ruraux, se servaient de papier de qualité inférieure pour leurs originaux et leurs copies, et même dans ces conditions étaient encore exploités par leurs vendeurs

de papier, M. Terrault a donc fait des démarches auprès d'un fabricant de papier à Montréal afin que nous puissions obtenir un papier de bonne qualité à des prix avantageux. Le Conseil a approuvé les démarches de Me Terrault et nous sommes maintenant en état de répondre à toute demande, à très bon compte.

Grâce à notre participation à *Conference of the Governing Bodies of the Legal Profession in Canada*, nous avons appris par le représentant du *Canadian Law List*, lequel parcourt toutes les provinces du Canada, que notre profession est maintenant mieux connue en dehors de notre province. Dans le but d'accroître cette popularité, le Conseil a accepté l'offre du *Canadian Law List*, moyennant une rémunération bien raisonnable, de publier la liste de tous les notaires de la province dans sa nouvelle expédition, en donnant comme préambule un résumé des fonctions du notaire, avec une référence en faveur des notaires au bas de chaque page contenant les noms des avocats du Québec.

A deux reprises différentes la question de notaires tenant leur étude dans la bâtisse du Conseil de Comté a été discutée et l'interprétation de l'article 26 a été favorable aux notaires intéressés.

Au cours des deux dernières sessions provinciales, notre confrère, Me Elzéar Roy, avec son obligeance coutumière, nous a adressé tous les projets de loi qui ont été soumis aux chambres provinciales, de sorte que nous avons pu suivre toute la législation pour le plus grand intérêt de la profession.

Permettez-moi, en terminant, d'adresser un mot de remerciements à notre dévoué président qui en maintes circonstances m'a rendu la tâche plus facile.

Le tout humblement soumis.

Le secrétaire,

Québec, le 13 juillet 1937. Arthur Courtois.

RAPPORT DU SECRÉTAIRE TRÉSORIER

Monsieur le président,
Messieurs les membres de la Chambre,

J'ai l'honneur de vous donner un bref aperçu du travail accompli au secrétariat de la Chambre au cours de l'année, comme suit :

Les neuf nouveaux notaires que vous avez admis au cours de la dernière session ont tous pris leur commission à l'expiration du terme de leur cléricature et ont ouvert leur étude, un à Beauport, un à Louiseville, un à Granby et six à Montréal.

Nous avons à déplorer le décès de sept confrères, soit : Mes Séraphin Perron, Léo Laplante, J.-A. Théorêt, F.-G. Crépeau, J.-S. Lamarche, J.-H. Marin, Antonio Desorcy.

Neuf notaires ont repris l'exercice de la profession. Sur ce nombre il y en a cinq qui jusqu'à cette année exerçaient les fonctions de régistrateur.

Quinze nominations de gardien provisoire ou prolongations de terme ont été émises.

Vous aviez prononcé vingt-et-un jugements de suspension contre des confrères qui devaient des arrérages de contribution ou des frais à la Chambre. Deux seulement ont été exécutés et les greffes déposés, les autres se sont acquittés de leurs redevances soit avant, soit après la signification du jugement.

Sept greffes ont été transportés et dix ont été déposés dans les bureaux des protonotaires.

Un notaire a été suspendu pour le terme d'un an et un autre, destitué.

Nous avons émis deux cent cinquante-trois certificats d'authenticité de signature.

Soixante-quinze comptes de notaires ont été soumis au soussigné, soit pour aider à leur préparation, soit pour étude, soit pour examen. Le montant de chacun de ces comptes variait de $50 à $3,000. Nonobstant ce nombre, huit seulement ont été taxés à la demande des parties.

Il me fait plaisir de vous dire que nous nous sommes rendus à la demande formulée à la session de l'an dernier et que le bureau du secrétariat est resté ouvert tous les jours ouvrables, de neuf heures quinze du matin à cinq heures du soir.

Je me permets de vous dire que le travail augmente continuellement au bureau de la Chambre et que le nombre de plaintes diminue dans une très grande proportion. Le public commence à comprendre qu'il ne faut pas tenir les notaires responsables des temps durs que nous traversons, non plus que des revers de fortune que quelques clients ont subis.

Je crois que le secrétariat a mieux rempli son rôle que par les années passées. Les confrères viennent y chercher des renseignements de toutes sortes : interprétation de textes, interprétation du tarif. Ils nous honorent même de leur confiance en nous demandant d'agir comme arbitre dans leurs différends. Nous mettons aussi à la disposition des notaires la Revue du Notariat que nous possédons en entier, les statuts provinciaux dont la série est aussi complète, les différents volumes de droit que nous possédons. Nous regrettons toutefois que notre bibliothèque ne soit pas plus complète. Il y a quantité d'ouvrages qui y figureraient bien et rendraient d'immenses services aux confrères. Aussi nous faisons un appel auprès de ceux qui pourraient disposer de livres de droit, revues légales, répertoires de jurisprudence, etc.

Monsieur le président vous a fait part d'une façon très habile des nominations dont un grand nombre de confrères ont été l'objet depuis le mourd'août dernier. Ces nominations, tout en reconnaissant la compétence des titulaires, ont sûrement jeté beaucoup d'éclat sur notre profession et ont contribué à augmenter la confiance du public dans le

Notariat. Nous devons, je crois, rendre hommage à l'autorité provinciale pour sa bienveillance à l'endroit d'un grand nombre des nôtres.

Il me fait plaisir de vous dire que le Barreau a fait adopter une loi lors de la dernière session provinciale, qui ne permet qu'aux avocats et aux notaires d'exiger des honoraires pour l'incorporation des compagnies. Monsieur le bibliothécaire du Barreau, Me Maréchal Nantel, dont vous connaissez les sympathies pour notre profession, m'a aimablement fait part, en m'annonçant la passation de cette loi, qu'il espérait bien que les notaires allaient en profiter tout en n'empiétant pas trop dans la clientèle des avocats, à ce sujet.

Vous avez été contraint, au début de la présente session, d'accepter la démission de notre inspecteur des greffes, Me Terrault. Qu'il nous soit permis de vous dire que si la Chambre a perdu un très bon inspecteur, votre secrétaire-trésorier, pour sa part, a perdu un dévoué collaborateur et un charmant compagnon de bureau.

En terminant, permettez-moi d'adresser nos sincères remerciements à tous les confrères pour leur bienveillance, à notre correspondant à Québec, Me Henri Turgeon, et à notre vérificateur, Me Donat Chagnon, pour leur précieuse collaboration.

Le secrétaire-trésorier,

A Québec, le 14 juillet 1937.

Arthur Courtois.

RAPPORT DE L'INSPECTEUR

M. le président et MM. les membres de la Chambre des notaires.

Mes chers confrères,

Depuis le 1er juin 1936 au 30 juin 1937, j'ai pu faire 258 inspections dans différents districts de la province.

Il est plus facile pour moi de vous dire ce qu'il reste à faire que de vous expliquer ce que j'ai pu faire jusqu'à date. Depuis ma nomination comme inspecteur, j'ai fait 851 inspections et il reste encore, pour compléter une première inspection de toute la province, environ 7 greffes dans la cité de Québec et quelques greffes du district de Québec, le district de Beauce, une partie du district d'Arthabaska, un greffe du district de Terrebonne, quelques notaires du district d'Ottawa, les notaires du comté de Gharlevoix, ainsi que nos confrères éloignés de l'Abitibi et du Témiscamingue.

J'ai aussi l'honneur de vous dire que j'ai recommencé l'inspection des greffes des notaires du district de Montréal et que ceux résidant dans la cité de Montréal, admis à l'exercice de la profession durant les années 1925 à 1934 inclusivement, ont été inspectés une deuxième fois, sauf de rares exceptions dont l'inspection a été remise pour cause de maladie ou absence.

Je ne puis cesser de répéter la satisfaction que j'ai eue à connaître l'amabilité de tous les confrères et je les remercie tous de la collaboration sincère qu'ils m'ont montrée dans l'exercice de mes fonctions.

Le tout humblement soumis.

A Montréal, le 2 juillet 1937.

L'inspecteur des greffes,

G.-A. TERRAULT.

Les petits métiers autour de la Justice



Avocats et "agents" rivaux

Il serait irrévérencieux de dire que les magistrats et les avocats vivent de la Justice. Comme ils le disent eux-mêmes, ils en sont les serviteurs. Et il n'y a aucune raison de ne pas les croire.

Mais il y a des gens qui, à côté d'eux, cherchent à en tirer quelques profits.

Peut-être généralise-t-on trop en les englobant sous la désignation générique d'agents d'affaires. Car la profession d'agent d'affaires a sa place nécessaire en marge de la machine judiciaire. Ceux dont j'entends parler forment une catégorie d'agents d'affaires qui ont une tendance trop vive à sortir des frontières de leurs attributions.

La Justice est un monopole. Comme tous les monopoles, elle a ses contrebandiers. Seuls les avocats inscrits au barreau, après le stage d'usage et avis conforme du Conseil de l'Ordre peuvent plaider devant les tribunaux.

Mais de même qu'il se trouve toujours des gens pour vendre du tabac de fraude ou des briquets non estampillés, il ne manque pas de personnages pour vouloir donner des conseils juridiques sans avoir obtenu au préalable l'autorisation de M. le Bâtonnier.

La profession d'avocat, malgré le monopole dont elle bénéficie, est loin d'être fructueuse pour tous ceux qui l'exercent. Il y a à peu près deux mille avocats à Paris. Il n'est pas exagéré de dire qu'à peine la moitié d'entre eux gagnent sa vie. C'est que le métier de défenseur de la veuve et de l'orphelin n'est l'objet d'aucune limitation. Le nombre des charges de notaire ou d'avoué est strictement limité comme l'est celui des bureaux de tabac ou des débitants de vin. Pour

être avocat, il suffit d'avoir sa licence en droit. Et il n'est pas paradoxal de dire qu'il est plus facile d'avoir une licence de droit qu'une licence de marchand de vin.

Cela explique que les avocats montrent à l'égard des agents d'affaires quelque mauvaise humeur qui se manifeste extérieurement par une grande affectation de dédain. Il se trouve en effet que la moyenne clientèle — et surtout la petite — se sente plus naturellement attirée vers l'officine de l'agent d'affaires que vers le cabinet de l'avocat à la Cour.

Les avocats font un peu peur aux gens simples. Ce sont pour eux personnages trop éminents et entourés d'une redoutable auréole faite de parchemins et de relations mondaines. On a peur de les déranger pour une chose trop peu importante

Évidemment, si on avait assassiné . . .

Mais tout de même on ne peut pas assassiner chaque fois qu'on a besoin de rencontrer un avocat.

Et puis les agents d'affaires ont l'abord plus facile et la cordialité moins condescendante. On se sent en confiance.

C'est la meilleure condition pour être bien roulé.

En outre joue la question des tarifs. Les avocats souffrent des règles de leur Ordre qui les empêchent d'afficher leur prix. On les croit très cher.

Ils vivent, en effet, sur ce vieux bobard : « Un avocat ne se fait pas payer. Il accepte tout au plus une provision. »

Hélas, les gens simples sont méfiants et sont convaincus de cet axiome que ce qui, en principe, ne coûte rien, revient au fond le plus cher.

Les agents d'affaires pratiquent le prix d'ami. En quoi ils se montrent plus psychologues. Car, lorsqu'on affiche être désintéressé, deux cents francs, c'est cher, tandis que mille francs, dans la reconnaissance d'une âme candide, reste toujours un prix d'ami.

Enfin, il faut bien dire qu'il y a un préjugé chez certains contre les diplômés de la Faculté de droit. On veut voir en eux uniquement les joyeux tapageurs du Quartier Latin. Et on dit des autres :

— Ils n'ont pas eu le moyen de poursuivre leurs études jusqu'au bout. Mais ils ont beaucoup plus de pratique et sont beaucoup plus forts.

Ils ont le succès des rebouteux, car on cite des exemples.

Je crois vous avoir rappelé déjà le cas d'un homme admirable, décoré d'une barbe taillée pour inspirer le respect. C'est lui qui a établi les statuts de toutes les grandes affaires véreuses de l'époque. Grâce à son génie tutélaire, elles ont échappé presque toutes aux grosses difficultés judiciaires. Celles qui ont succombé sont celles qui ont été victimes d'administrateurs trop légers qui n'ont pas voulu suivre ses conseils si utiles.

Car il connait la loi mieux que la Cour de cassation. Il est vrai qu'il gagne plus d'argent que tous les conseillers en robe rouge réunis.

Il y en avait un autre, quoique de moins d'envergure, dont la physionomie était connue aux alentours du Palais.

J'écris : « Etait », car il a eu des malheurs.

C'était pourtant un bien digne homme. Il s'occupait des malheureuses victimes d'accidents. Il leur disait :

— Fiez-vous à moi. Je vais m'occuper de votre affaire.

Il ajoutait :

— Moi je ne vous demande rien.

En quoi, il était plus fort que les avocats et les battait sur leur propre terrain. Il réclamait, sur les dommages et intérêts accordés, son pourcentage, qui était quelquefois la part du lion.

C'est qu'il se présentait sous les plus recommandables apparences. Il s'intitulait sur ses cartes de visite :

— X, ancien magistrat.

Et, à la vérité, il l'était.

En effet, il avait été commissaire de police.

Commissaire de police, révoqué depuis pour forfaiture.

(« Marianne »)* Pierre BENARD.

* N. D. L. R. Pour une fois nous rapportons un article pris ailleurs — Le tableau était si réel ! Il convenait si bien à nos propres misères ! !

JURISPRUDENCE

Par Me Henri TURGEON, LL. L.
NOTAIRE À QUÉBEC

DÉCHÉANCE DU BÉNÉFICE D'INVENTAIRE

Un héritier qui a accepté la succession sous bénéfice d'inventaire peut subir la déchéance de ce bénéfice. Il en sera ainsi dans le cas de récel, omission d'inclure des biens dans l'inventaire (670 c. c., 801 c.c. f.), si l'héritier bénéficiaire ne fournit pas la caution exigée par les créanciers (663 c.c., — déchéance qui n'existe pas en France, cf.807 c. c. f.), si l'héritier fait des actes qu'il ne peut faire qu'en qualité d'héritier pur et simple. Une autre cause de déchéance dans le droit français (988 et 989 Proc. franc.) est celle de l'héritier qui ne s'est pas conformé aux règles prescrites pour la vente des immeubles ou des meubles. Cette sanction de l'inobservance de certaines formalités n'existe pas explicitement chez-nous.

La Cour de cassation a été appelée à juger le cas d'espèce suivant. Des héritiers avaient accepté une succession sous bénéfice d'inventaire. Ils obtinrent une pension alimentaire importante du juge des référés. Le tribunal civil jugea que ces héritiers étaient déchus du bénéfice d'inventaire, parce qu'*ils avaient appréhendé les deniers de la succession dans une proportion excédant leurs besoins alimentaires*. Ce jugement fut infirmé par la Cour d'appel de Paris qui décida au contraire que ces héritiers étaient comptables de ces deniers vis-à-vis la succession et qu'ils sont tenus de rendre compte aux créanciers et légataires (803 c. c. f. ; *vide idem* 672 c. c.). La Cour de cassation a elle-même décidé que les faits ne démontraient pas de la part des héritiers la volonté de renoncer au bénéfice d'inventaire, faisant ainsi du problème bien plus une question de fait que de droit. [1]

1. C. de cass. (ch. civ.) — 1936 — Cf. 1937 (10), *Journal des notaires et des avocats* n° 39289.

ÉPOQUE DE L'ESTIMATION DES BIENS À PARTAGER

La pratique notariale française et la jurisprudence ne s'accordaient pas pour fixer l'époque où doivent s'estimer les biens à partage, i. e. à quelle époque il faut se placer. La première la place au moment du partage, la seconde à l'ouverture de l'indivision. Une décision rendue par le Tribunal de la Seine [2] est conforme à la pratique notariale. *À partir de la dissolution de la communauté les biens antérieurement communs font partie d'une masse indivise ; en raison de cet état d'indivision, toute augmentation ou diminution de la valeur de ces biens doit profiter ou nuire à la masse. Ainsi, l'évaluation doit en être faite au jour de la repartition. D'ailleurs, le principe de stricte égalité qui domine la réglémentation des partages ne permet pas de concevoir comme régulières des attributions qui rompraient l'équilibre de situation des copartageants, léseraient l'un et avantageraient l'autre, au jour même où commence la jouissance divise sur la base d'estimations qui ne seraient plus exactes à la date où elles emporteraient leurs effets positifs. C'est donc à ce moment que doit exister l'égalité entre les copartageants et, en conséquence, c'est aussi à ce moment que doit être faite l'évaluation.*

Les règles du partage sont pratiquement les mêmes ici qu'en France. La pratique chez-nous est, je crois, d'estimer les objets au moment même du partage et non au temps de l'ouverture de l'indivision.

L'article sur lequel s'appuie l'arrêt cité est le 890 c. c. f. qui est le même que notre article 752 c. c.

La Cour de cassation (ch. civ.) vient du reste d'abandonner (loc. cit. p. 499), dans une affaire décidée le 11 janvier 1937, la jurisprudence qui voulait voir l'estimation au jour où a commencé l'indivision pour accepter la seconde théorie conforme à la pratique suivie par les notaires. Cet arrêt sera rapporté plus tard, lorsqu'il sera publié.

* * *

2. Trib. civ. de la Seine -- 1934 — Ct. 1937 (10), *Journal des notaires et des avocats* n° 39293.

Recours contre la communauté

Deux époux étaient communs en biens. Subséquemment il y eut séparation judiciaire de biens. L'épouse possédait un immeuble propre. Le mari y fit travailler un ouvrier agricole qui, victime d'un accident de travail, voulut en tenir responsable la communauté, le mari évidemment et l'épouse propriétaire de cet héritage.

Il fut décidé que cet ouvrier n'avait de recours que contre le mari et la communauté, vu que la femme, séparée judiciairement de biens, a renoncé à la communauté ; et ce par application de l'article 1428 c. c. f. (identique à notre article 1298 c. c.) qui donne au mari l'administration des biens personnels de la femme, qui est un corollaire du droit de jouissance de la communauté [3].

* * *

Division des dettes entre héritiers

On sait qu'au décès du *de cujus*, les dettes se divisent de plein droit entre les héritiers. Ce sont les dispositions des article 870 c. c. f., 1220 c. c. f. A ces derniers correspondent dans notre code les articles 736 et 1122 c. c. qui traitent de la division des dettes entre héritiers ou de la part contributoire de ces derniers. Ainsi, comme on le fait remarquer, l'inconvénient de cette division de dettes est de faire supporter l'insolvabilité d'un héritier non par ses cohéritiers, mais par le créancier, à moins que ne soit prises par ce dernier des mesures préventives que lui donne la loi. Cependant, et c'est l'opinion d'un grand nombre d'auteurs (v. g. 4 Planiol & Ripert, n° 391 et loc. cit. p. 557), tant que l'indivision subsiste entre cohéritiers, les créanciers peuvent exercer leurs droits sur tous les biens de la succession affectés indivisément à l'acquittement de leur créance.

D'autre part, les créanciers ont droit d'assister au partage, qu'ils ne peuvent attaquer, s'il est fait hors de leur présence, à moins qu'il

3. C. de Limoges — 1936 — Cf. 1037 (10) *Journal des notaires et des avocats*, n° 39204.

n'y ait été procédé au préjudice de leurs droits et, dans le droit français, sans eux, s'ils y ont fait opposition (vide 882 c. c. f. et 745 c. c.). Ce qui se voit assez rarement chez-nous. Il n'y a pas de forme sacramentelle pour l'opposition. L'avis au notaire a été jugé suffisant.

L'article 1221 c. c. f. (comp. 1123 c. c., auquel il est souvent référé et avec raison, dans les actes d'obligation) décrète que la division des dettes entre cohéritiers reçoit exception *lorsqu'il résulte, soit de la nature de l'engagement (contrat), soit de la chose qui en est l'objet, soit de la fin qu'on s'y est proposée, que l'intention des contractants a été que la dette ne peut s'acquitter partiellement.*

Dans une affaire, un individu avait cautionné la dette de son gendre (quel beau-père n'en fait pas autant !) avec intention, d'après les faits, de rendre la dette indivisible et d'en assurer le paiement intégral. Cette caution, étant décédée, les héritiers acceptèrent la succession purement et simplement. Suivant son droit, avant partage, le créancier, par lettre sous pli recommandé, avisa le notaire de la succession de sa créance. Les cohéritiers procédèrent entre eux seuls et avec hâte au partage des biens. Les héritiers, poursuivis par le créancier, soutinrent la validité du partage et alléguèrent la division de la dette. La Cour accorda au créancier son recours contre la masse et décida ce qui suit : *Les créanciers d'une succession ont le droit de poursuivre le recouvrement de ce qui leur est dû sur la totalité des biens héréditaires jusqu'au partage de ces biens et même ne leur est pas opposable le partage fait hativement, en fraude de leurs droits et au mépris d'une opposition formée, par lettre recommandée entre les mains du notaire chargé de la liquidation. S'il est de principe que les héritiers ne sont tenus de payer que pour la part qu'ils reçoivent, par suite de la division de plein droit des dettes successorales, cette règle reçoit cependant des exceptions. Il en est ainsi lorsque telle a été l'intention expresse ou présumée des parties contractantes, alors même que l'obligation avait pour objet une chose divisible par nature.* [4]

---

4. C. de Lyon — 1935 — Cf. 1937 (11) *Journal des notaires et des avocats*, n° 39315.

Responsabilité du subrogé-tuteur

Il arrive assez rarement que le subrogé-tuteur soit recherché en responsabilité pour les devoirs de sa charge. Voici la décision d'un tribunal français qui ne manque pas d'intérêt et qui permet de constater que le subrogé-tuteur n'est pas à l'abri toujours.

Leur père décédé, des mineurs furent pourvus de leur mère comme tutrice et d'un subrogé-tuteur. L'inventaire fut dressé immédiatement. Les opérations de compte et partage de la communauté de biens (ayant existé entre le de cujus et la tutrice) et de la succession ne furent faites, plusieurs années après, qu'à la suite d'un jugement rendu sur requête des intéressés. Les comptes furent approuvés par les parties, y compris le subrogé-tuteur. La tutrice, s'étant révélée insolvable, les mineurs ne purent obtenir le paiement des sommes dont ils étaient créanciers vis-à-vis d'elle. C'est alors qu'ils s'adressèrent au subrogé-tuteur.

L'inventaire démontra l'existance de valeurs mobilières en quantité importante. Le subrogé-tuteur n'a pas réuni le conseil de famille ni provoqué les opérations de partage, de telle sorte que la tutrice est restée en la possession de tout l'actif. On sait que par la loi du 27 février 1880, art. 5, le tuteur doit voir à la conversion au nominatif des titres au porteur. Si donc le subrogé-tuteur avait rempli les obligations qu'il avait assumées en acceptant sa charge, il aurait nécessairement vu à cette immatriculation.

Le jugement de la Cour se lit comme suit :

En outre de certaines attributions qui sont précisées par la loi, tout subrogé-tuteur est investi d'une mission générale de surveillance et de contrôle des actes du tuteur ; si, dans ce rôle, il a été négligent, sa responsabilité est engagée, et il doit compte au mineur du tort que cette négligence a pu lui causer.

Spécialement encourt cette responsabilité le subrogé-tuteur qui a négligé devant l'inaction de la mère et tutrice, de réunir le conseil de famille et de provoquer les opérations de partage, ce qui a permis à cette dernière de rester en possession de tous les éléments d'actif et d'en aliéner la plus grande partie,

alors que s'il avait été procédé à la liquidation le subrogé-tuteur eût pu et dû veiller à l'immatriculation au nom des mineurs des valeurs à eux attribuées, conformément à la loi du 27 février 1880.

Et, s'agissant de deux fautes distinctes commises par la tutrice et le subrogé-tuteur et engageant la responsabilité entière de chacun d'eux vis-à-vis des mineurs, c'est à juste titre que les défendeurs ont été condamnés à réparer in solidum *le dommage causé par eux aux demandeurs* [5].

Les articles suivants du code français établissent la manière de nommer le subrogé-tuteur et fixent ses devoirs : 420 à 426, 1442 et 2137 c. c. f. Dans notre droit, ces textes sont les articles 267 à 271 incl. c.c. Les devoirs du subrogé-tuteur dans les deux droits sont à peu près les mêmes, sauf exception, ainsi que les responsabilités.

Le principal devoir du subrogé-tuteur en est un de surveillance et c'est en se plaçant à ce point de vue que le tribunal a rendu sa décision.

En outre le tribunal a bien établi qu'il ne s'agissait pas d'une responsabilité solidaire entre tuteur et subrogé-tuteur, mais que chacun devait avoir sa responsabilité personnelle et qu'il devait répondre distinctement de ses propres fautes, puisque les devoirs de l'un et l'autre ne sont pas exactement les mêmes.

Cette question de la responsabilité du subrogé-tuteur ou de ses devoirs mériterait une étude plus attentive pour bien préciser les différents aspects de la charge que l'on considère un peu trop à la légère. Je me propose un jour de faire cette étude.

Henri TURGEON.

---

5. C. de Paris (1ère ch.) — 1936 — Cf. 1937 (9) *Journal des notaires et des avocats*, n° 39278.

Chez-nous... et ailleurs

Notes du secrétaire de rédaction

●

DÉCÈS

Me Antonio Désorcy, notaire à St-Ours-sur-Richelieu, qui exerçait sa profession depuis vingt-cinq ans.

Mme Pierre Deschênes, de Montréal, mère de Me Wilfrid Deschênes, notaire au même endroit.

Mme Pagé, épouse du notaire C.-E. Pagé, de St-Ephrem de Beauce.

Mlle Jeanne Langevin, fille de Me J.-R.-R. Langevin, notaire à Bedford.

Mme Réal Dussault, de la Rivière du Loup, sœur de Me C.-Alfred-Matte, notaire à Québec, officier en loi à l'Office du crédit agricole du Québec.

Mme Rhoda Isabella Pozer, épouse de Me Donald McKenzie Rowat, notaire à Montréal..

CONGRÈS DE LA LANGUE FRANCAISE

A l'occasion du deuxième Congrès de la Langue française, leurs Excellences Mgr Émile Yelle, coadjuteur de St-Boniface et Mgr L.-J.-Arthur Melançon, archevêque de Moncton, ont été créés docteurs en droit *honoris causa* par l'Université Laval.

Dans la section des lois, les rapports suivants ont été présentés :

L'esprit français dans la jurisprudence, M. René Demogue, Paris, France.

Méthode d'interprétation de nos lois (stare decisis), M. le juge P.-B. Mignault, Montréal.

L'esprit français dans le droit commercial et maritime,	M. Antonio PERRAULT, Montréal.
Nécessités législatives de l'heure présente,	M. Edouard MASSON, Montréal.
L'esprit français dans le droit municipal,	M. Maurice TELLIER, Joliette.
Le français dans nos textes législatifs,	M. L.-J. de la DURANTAYE, Montréal.
Le statut juridique du français dans le Manitoba,	M. le juge Henri LACERTE, St-Boniface.
Le statut juridique du français dans la Saskatchewan,	M. l'abbé M. BEAUDOUX, Prud'-Homme.
Le statut juridique du français dans l'Ontario,	M. le juge G. PLOUFFE, North Bay, Ontario.
Le statut juridique du français dans les provinces Maritimes,	M. Benoit MICHAUD Campbellton.
Le français dans la Nouvelle-Angleterre,	M. E. D'AMOURS, Manchester, N. H.
Le français dans la Louisiane,	M. André LAFARGUES, Nouvelle-Orléans.
Le statut juridique du français dans l'Alberta,	M. le docteur L.-O. BEAUCHEMIN, Edmonton.
Le français des pièces de procédure, des plaidoiries et des jugements,	M. le juge FABRE-SURVEYER, Montréal.

Dualité de notre législation (empiètements, dangers, domaines respectifs du droit français et du droit anglais),	M. le juge Adjutor Rivard, Québec.
Mœurs judiciaires et étiquette professionnelle,	M. Maréchal Nantel, Montréal.
Notre Code civil, ses qualités, ses défauts, ses lacunes,	M. Jules-Arthur Gagné, Québec.
L'anglicisation de notre droit civil,	M. Victor Morin, Montréal.*
Notre Code de procédure civile, ses qualités, ses défauts, ses lacunes,	M. Rosario Genest, Montréal.
Projet d'un conseil juridique de la législature ; sa constitution, son objet, son rôle,	M. Maximilien Caron, Montréal.

ASSOCIATION DU NOTARIAT

Montréal

Le 17 août avait lieu à Montréal une fête-souvenir en l'honneur des notaires qui se sont distingués parmi les héros de 1837. Nous en donnerons un compte rendu en septembre.

Rimouski

Les notaires du district de Rimouski ont brillamment fêté trois de leurs confrères, Me Joseph-Étienne Gagnon, de Matane, doyen du notariat du district, qui vient d'être créé chevalier de l'ordre de Saint-Grégoire le Grand, Me Joseph Dubé, de Mont-Joli, qui célébrait ses noces d'argent professionnelles, et Me L.-P. Langelier, jeune tabellion de la promotion de 1937, et benjamin de l'Association, qui ira bientôt ouvrir la première étude notariale dans Gaspé-Nord.

---

* Nous publierons prochainement le texte complet de ce rapport.

NOMINATIONS

Me Antoine Audet, notaire à Lévis, a été nommé assistant contrôleur du revenu de la Province.

Me Donat Demers, notaire à Kénogami, a été nommé officier spécial au service des droits successoraux.

Me J.-Arthur Savoie, notaire à Montréal, a été nommé gérant-général de la Commission des liqueurs.

CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS

Avec les élections du mois de mai le bureau se compose comme suit :

M. Ch. Collet, président ; M. Bourdel, 1er syndic ; M. Delarue, 2e syndic ; M. Sainte-Beuve (de Colombes), 3e syndic ; M. Bezin, 4e syndic ; M. Oudard (André), rapporteur ; M. Chauveau, secrétaire ; M. Bazin, trésorier ; M. Thibierge, bibliothécaire ; M. Paillat (Marcel) ; M. Aubron ; M. Lefeuvre (de Saint-Maur) ; M. Constantin (Jean) ; M. Morel d'Arieux (Robert) ; M. Darbier (de Nanterre) ; M. Naret ; M. Hasselmann ; M. Letulle ; M. Durant des Aulnois.

MOUVEMENT DES GREFFES

Me Charles-Eugène Gosselin, notaire, demeurant et pratiquant à Plessisville, district judiciaire d'Arthabaska, demande la transmission en sa faveur des minutes, répertoire et index de feu le notaire L.-R. Guilbault, en son vivant pratiquant à Plessisville, district judiciaire d'Arthabaska.

Me Maurice Cloutier a été nommé gardien provisoire du greffe de feu Me Desorcy.

Me Gaston Beaudoin, ci-devant régistrateur du comté de Bagot, exerce maintenant sa profession à St-Hyacinthe.

NOUVELLES ÉTUDES

Ont fait élection de domicile : Me Jean-Louis Boileau, à Montréal ; Me Gaston Dufour, à Ste-Germaine, Dorchester ; Me Geo.-E. Filiatrault, à Ste-Thérèse-de-Blainville ; Me Yves Roy, à Lévis ; Me Lavery Sirois, à Québec ; Me Joseph Langlois, à St-Ours ; Me Jean-Jacques Nault, à Montréal ; Me René-L. Ménard, à Hull ; Me Maurice Cloutier, à St-Ours ; Me L.-P. Brousseau, à Québec ; Me Bertrand Gervais, à St-Barthélemi.

AVIS

Le notaire qui aurait reçu, dans le district de Montréal, durant les vingt dernières années, le testament de feue Dame Ernestine LOYER, en son vivant épouse de M. Cuthbert BEAUDOIN, est prié de communiquer avec le notaire J.-Marc ARCHAMBAULT, 1876, Boulevard Rosemont, Montréal. Dollard 6138.

Volume 40
Septembre 1937
N° 2

La Revue du
NOTARIAT

La célébration du mariage *

Par Mᵉ Charles STEIN, LL. L.
AVOCAT À QUÉBEC

Cette modeste étude ne traite pas toute la question de la célébration du mariage, mais seulement celle de la juridiction du célébrant. Et encore, dans cette dernière, je n'ai pas eu le temps d'approfondir comme je l'aurais aimé, les nombreux problèmes qu'elle soulève ; je me borne plutôt à indiquer les difficultés, à poser les objections, sans prétendre offrir, dans les opinions que j'émets, des solutions définitives, ni même mûries par toute l'étude et toutes les recherches que requiert le sujet.

Je vais étudier d'abord l'état actuel de notre loi en la matière, puis l'opportunité et la possibilité d'une modification à y être faite par la législation provinciale.

I. Notre loi actuelle.

Il convient, au préalable, bien que ce soit quelque peu fastidieux, de consulter plusieurs articles du Code civil, dont la connaissance est indispensable pour la bonne intelligence de cette première partie de mon travail. Nous devons référer non seulement au titre (V) du *Mariage*, chapitres I (*Des Qualités et conditions requises pour pouvoir contracter mariage*,) — comprenant les articles 115 à 127 inclusivement — et II (*Des Formalités relatives à la célébration du mariage*,) comprenant les articles 128 à 135 inclusivement, mais aussi au titre (II) des *Actes de l'état civil*, chapitres I (*Dispositions Générales*, — comprenant les articles 39 à 53-b inclusivement), III (*Des Actes*

* Conférence prononcée à la Société des Études Juridiques de Québec, le 14 avril 1937.

de mariage, — articles 57 à 65 inclusivement) et VII (*Du Remplacement des registres de l'état civil perdus ou détruits*, — 78-a à 78-j).

Évidemment, l'article que j'aurai à interpréter principalement, c'est l'article 129.

« 128. Le mariage doit être célébré publiquement, devant un « fonctionnaire compétent reconnu par la loi. (C. 156 ; N. 165.).

« 129. Sont compétents à célébrer les mariages, tous prêtres, curés, « ministres et autres fonctionnaires autorisés par la loi à tenir et garder « registres de l'état civil.

« Cependant aucun des fonctionnaires ainsi autorisés ne peut être « contraint à célébrer un mariage contre lequel il existe quelque empê- « chement, d'après les doctrines et croyances de sa religion, et la disci- « pline de l'église à laquelle il appartient.— (C. 44, 127). »

Ces deux articles sont les deux premiers du chapitre II du titre du mariage.

Dans le chapitre I du titre des actes de l'état civil, il faut lire :

« 42. Les actes de l'état civil sont inscrits sur deux registres de « la même teneur, qui sont tenus pour chaque église paroissiale catho- « lique, pour chaque église, chapelle particulière ou mission catho- « lique, et pour chaque église ou congrégation protestante, ou autre « société religieuse légalement autorisée à tenir tels registres, chacun « desquels est authentique et fait également foi en justice.— (S. R., « 1925, c. 204 et 205 ; C. 45 et s. ; N. 40). »

(Entre 42 et 43 ont été insérés les articles 42-A, B et C, traitant de la forme des registres).

« 43. Ces registres sont fournis par les églises, congrégations ou « sociétés religieuses, et doivent être de la forme réglée au code de pro- « cédure civile.— (P. 1311 et s. ; N. 40).

« 44. Les registres sont tenus par les curés, vicaires, prêtres ou « ministres desservant les églises, congrégations ou sociétés religieuses, « ou par tout autre fonctionnaire à ce autorisé.

« [Dans le cas d'une église ou d'une chapelle particulière ou mis- « sion de l'Église catholique romaine, ou de l'Église d'Angleterre, ils « sont tenus par tout prêtre autorisé par le pouvoir ecclésiastique com- « pétent à célébrer le mariage ou le baptême et à faire la sépulture, et, « dans le cas d'une église ou d'une congrégation, chapelle particulière

« ou mission de l'Église-Unie du Canada, ils sont tenus par le ministre « qui y a été dûment nommé, mais les inscriptions qui sont faites dans « ces registres par tout autre ministre de l'Église-Unie en règle avec « cette Église ont la même vigueur et le même effet que si elles avaient « été faites par le ministre dûment autorisé à cette fin. Tout tel minis- « tre de la dite Église Unie est considéré pour les fins de ces actes de « l'état civil ainsi inscrits comme étant autorisé par la loi à tenir les « registres des actes de l'état civil.]— (18 Geo. V, c. 82 ; N. 40 ; 22 « Geo. V, c. 90). »

Deuxième alinéa de l'article 45 :

« Dans le cas d'une église, chapelle particulière ou mission catho- « lique, le registre doit être accordé sous le nom désigné dans le certi- « ficat d'autorisation donné par l'évêque, l'ordinaire du diocèse, le « grand vicaire ou l'administrateur ; et le prêtre qui le présente doit « exhiber aux fonctionnaires ci-dessus mentionnés, le certificat d'auto- « risation.— (S. R., c. 200 et 201 ; P. 1311 ; N. 41). »

« 51. Sur preuve qu'il n'a pas existé de registres pour la paroisse « ou congrégation religieuse, ou qu'ils sont perdus, les naissances, « mariages et décès peuvent se prouver soit par les registres et papiers « de famille ou autres écrits, ou par témoins.— (C. 159, 232, 233, 1266 « 6 ; N. 46). »

Les articles 57, 58, 59 et 59-A du chapitre III du titre des *Actes de l'État Civil*, ainsi que les articles 130 à 134 inclusivement du chapitre II du titre du *Mariage*, concernant les publications de bans et les dispenses de telles publications.

« 130. Les publications ordonnées par les articles 57 et 58 sont « faites par le prêtre, ministre ou autre fonctionnaire, dans l'église « à laquelle appartiennent les parties, au service divin du matin, ou, « s'il n'y en a pas le matin, à celui du soir à trois dimanches ou jours « de fête, et, dans le cas de personnes appartenant à la religion juive, « à trois samedis ou jours de fête, avec intervalles convenables. Si les « parties appartiennent à différentes églises, ces publications ont lieu « dans celle de chacune.— (3 Ed. VII, c. 47 ; C. 60, 157). »

J'admets qu'il résulte de ces dispositions que seuls les prêtres et ministres des diverses religions sont autorisés à célébrer le mariage ; et que pour autant et jusqu'à ce point, mais pas plus, le Code nous donne (ou mieux, nous conserve) le régime du mariage religieux.—

Je dis « mais pas plus » : en effet, le Code n'exige pas l'accomplissement des formalités requises par les églises ou sociétés religieuses, bien qu'il les accepte tacitement en s'abstenant d'en imposer lui-même, sauf pour ce qui est de quelques règles destinées à assurer la publicité et éviter la clandestinité (publication de bans,— règle de la célébration au lieu du domicile).

Certains ne vont même pas aussi loin que cela : ils interprètent les mots « ou par tout autre fonctionnaire à ce autorisé » de l'article 44 (paragraphe 1), (voir ci-dessus), comme ouvrant la porte à la nomination par l'État d'autres fonctionnaires de l'état civil, et les mots « autres fonctionnaires » du paragraphe 1 de 129, (cité ci-dessus), comme référant à ces derniers et les autorisant à célébrer les mariages.

Mais je ne puis me ranger à cette opinion.— La lecture des articles 42, 43 et 51 et du second paragraphe de l'article 44 et du second paragraphe de 45 (voir ci-dessus), et les articles 78a et 78f [1] me convainc que l'autorisation ou la nomination à laquelle il est pourvu par l'article 44 (cité ci-dessus) (par les mots « ou par tout autre fonctionnaire à ce autorisé ») ne peut être donnée ou faite que par les autorités ecclésiastiques dont relèvent les églises paroissiales ou particulières, chapelles, missions et congrégations, et seulement pour ces églises et congrégations.

A tout événement, il n'y a pas encore eu de telle nomination civile.

Quant à l'article 53a [2], il n'affecte pas l'interprétation de 129 (cité

1. « 78a. Lorsque les registres de l'état civil sont perdus ou détruits en tout ou en « partie, le fonctionnaire chargé de leur garde peut, après délibération de la fabrique, des « syndics ou de la société religieuse intéressée, en constatant la perte, ou la destruction, « s'en faire délivrer, par le protonotaire du district au greffe duquel ils sont déposés, une « copie complète ou partielle, moyennant six centins pour chaque acte de baptême ou de « sépulture et dix-huit centins pour chaque acte de mariage.— (60 Vict., ch. 50).

« 78f. La personne autorisée à garder les registres de l'état civil peut, avec l'autorisa- « tion de la fabrique, des syndics ou de la communauté religieuse intéressée, aux frais de « la paroisse, de l'église, de la mission, de la congrégation ou de la communauté religieuse « qu'elle dessert, remplacer, en tant que les écritures peuvent être déchiffrées, les registres « tenus jusqu'en 1800 et dont elle a la garde, par d'autres les reproduisant aussi exacte- « ment que possible.— (id.). »

2. « 53a. Le père, ou si le père est décédé ou absent, la mère, de tout enfant né, qui « n'a pas fait baptiser cet enfant, ou qui, s'il s'agit des personnes d'une croyance autre « que celle des catholiques romains, n'a pas fait enregistrer la naissance de cet enfant « par des personnes autorisées à tenir registre des actes de l'état civil, est tenu de faire enre-

ci-dessus), car il ne porte pas sur la tenue des registres ordinaires de l'état civil, mais seulement d'une espèce particulière de registres, se limitant aux actes de naissance, et, encore, dans des cas exceptionnels.

La question la plus importante, ou, en tout cas, qui a été le plus discutée, en relation avec le caractère religieux du mariage dans la province, est celle de la compétence des fonctionnaires de l'état civil à marier d'autres que leurs coreligionnaires.

Je réfère le lecteur, à ce sujet, au rapport de l'honorable Juge C.-E. Dorion, présenté lors des Journées du Droit Civil Français de 1934, à Montréal, et qu'on trouve dans le Livre-Souvenir de ces Journées. C'est une étude remarquable de « La Loi du Mariage dans la province de Québec ». Elle porte surtout sur l'article 127 [1] et l'interprétation

---

« gistrer cette naissance dans les quatre mois d'icelle, au bureau du secrétaire-trésorier, « ou du greffier de la municipalité ou cité de son domicile, ou chez le juge de paix le plus « proche ; et ce dernier doit, dans les deux premières semaines du mois de janvier de chaque « année, faire un rapport des naissances ainsi enregistrées par lui, au bureau du secrétaire-« trésorier, ou du greffier de la municipalité ou cité.

« (Lorsqu'une naissance a lieu dans un des territoires d'Abitibi, de Mistassini, d'Ashua-« nipi ou du Nouveau-Québec, le père, ou, si le père est décédé ou absent, la mère doit faire « enregistrer cette naissance, en vertu du présent article, dans les douze mois d'icelle, au « bureau du secrétaire-trésorier ou du greffier de la municipalité ou de la cité dans laquelle « est tenu le bureau de la division d'enregistrement dont fait partie ce territoire.

« Si cette personne, vu la localité où elle a sa résidence dans ces territoires et les diffi-« cultés de communication, est dans l'impossibilité de comparaître devant l'officier auto-« risé à recevoir sa déclaration, elle peut, dans le même délai, lui transmettre cette der-« nière par écrit en double.

« Si une personne démontre que des raisons majeures l'ont empêchée de comparaître « ou de transmettre sa déclaration en double dans le délai ci-dessus, un juge de la cour « supérieure peut, même après le délai de douze mois mais avant l'expiration de trois an-« nées, autoriser l'officier qu'il appartient à recevoir la déclaration requise pour obtenir « l'enregistrement de la naissance d'un enfant né dans les territoires mentionnés ci-dessus).

« Tel secrétaire-trésorier ou greffier de la municipalité ou cité doit entrer, immédia-« tement, cette déclaration dans un registre tenu par lui en double à cette fin, après avoir « fait dûment parapher ce registre, tel que requis par l'article 45 de ce code et par l'article « 1314 du code de procédure civile, et il doit, à la fin de l'année, déposer un de ces doubles « au bureau du protonotaire du district, (avec un des doubles de chaque déclaration écrite « qu'il a pu recevoir.)

« Les copies et les extraits de ces registres peuvent être délivrés et certifiées par le « secrétaire-trésorier ou le greffier ou par le protonotaire pour valoir comme s'ils prove-« naient des actes ordinaires de l'état civil.

« Toute contravention à l'une des dispositions du présent article est punissable d'une « amende de cinquante piastres.—(N. 55, 56 ; 6 Ed. VII, ch. 39 ; 19 Geo. V, ch. 75).

1. « 127. Les autres empêchements admis d'après les différentes croyances religieuses, « comme résultant de la parenté ou de l'affinité et d'autres causes, restent soumis aux rè-« gles suivies jusqu'ici dans les diverses églises et sociétés religieuses.

« Il en est de même quant au droit de dispenser de ces empêchements, lequel appar-« tiendra tel que ci-devant, à ceux qui en ont joui par le passé.— (C. 129). »

qui lui a été donnée par le Conseil Privé dans *Despatie & Tremblay* (58 Dom. Law R. 29, et 47 B.R. 305, et 27 R.L. n.s. 209), sur la célébration du mariage des membres d'une Église par les prêtres ou ministres d'une autre Église et sur l'opinion émise par le Conseil Privé à ce sujet dans la même cause.

C'est à cette étude que je ferai allusion, lorsque je citerai, d'ici à la fin de ce travail, l'opinion de l'honorable Juge Dorion, que je me permettrai de critiquer respectueusement.

Je me permets de recommander aussi la lecture des plaidoieries de l'Honorable Juge Mignault et de M. Lafleur sur cette question, devant la Cour Suprême et le Conseil Privé, dans la cause de la référence du Gouvernement Fédéral, en 1912, sur son projet de loi concernant la célébration du mariage : 6 D.L.R. 588, et 46 *S.C.R.* 132, pour la Cour Suprême ; et 7 D.L.R. 629 ; pour le Conseil Privé.

La Cour Suprême a décidé, dans cette cause, deux points sur lesquels le Conseil Privé a jugé inutile de se prononcer (le Conseil Privé n'a jugé, sur cet appel, que la question constitutionnelle) : elle a décidé unanimement que la loi de la province de Québec ne posait pas comme condition de la validité du mariage d'un catholique avec un nom catholique, qu'il fût célébré par un prêtre catholique ; et elle a décidé, avec l'abstention de l'Honorable Juge-en-Chef Fitzpatrick et la dissidence de l'Honorable Juge Anglin, que la même loi n'exigeait pas cette condition, non plus, pour le mariage de deux catholiques.

Messieurs Mignault et Lafleur, le premier, représentant la Province de Québec, et le second, le Fédéral, ne plaidaient pas sur la constitutionnalité du projet de loi, mais seulement sur l'interprétation de notre loi provinciale touchant la matière couverte par ce projet. (Je vais référer souvent à ces plaidoieries). M. Mignault soutenait que notre loi obligeait deux catholiques à se marier devant un prêtre catholique ; quant aux mariages mixtes, il admettait implicitement qu'ils pouvaient être célébrés validement devant un ministre protestant. Il disait, au sujet de cette dernière question :

« On subquestion (b) I will state frankly that I do not consider « I have any satisfactory reason to give to the court under the construc- « tion of article 127. I think it will be sufficient for me to say that the « Benedictine Decree concludes the matter ».

La prétention de M. Lafleur était que 129 permettait à tous les fonctionnaires de l'état civil de marier n'importe qui, sans distinction de croyances religieuses, et même de célébrer le mariage ailleurs qu'à l'endroit où ils sont autorisés à tenir registres. Je dois vous dire tout de suite que je n'admets pas cette seconde partie de sa prétention.

Je procède maintenant à exposer mon interprétation de l'article 129 combiné avec tous les articles cités ci-dessus.

Seuls les prêtres et ministres des différentes religions sont autorisés à tenir les registres de l'état civil, et ils ne le sont que dans leur paroisse, congrégation ou mission. En conséquence, seuls sont autorisés à célébrer les mariages, les fonctionnaires de l'état civil pour l'endroit de la célébration, c'est-à-dire les personnes autorisées à tenir les registres de l'état civil à cet endroit.

Évidemment, l'article 53b [1] vient un peu (et peut-être même beaucoup) compliquer les choses.— Cet article crée une exception à l'article 129. Me Lafleur déclarait, dans sa plaidoierie, qu'il ne connaissait pas de cas d'application de cet article. Je crois que 53-b s'applique à un prêtre ou ministre autorisé *par son Eglise* à célébrer un mariage ou à présider à une inhumation et qui n'est pas autorisé à tenir registres de l'état civil. Je l'appliquerais aussi,— comme une théorie à l'effet que la juridiction du fonctionnaire de l'état civil est limitée à son église paroissiale, chapelle, mission ou congrégation,— je l'appliquerais aussi à un fonctionnaire de l'état civil autorisé, *par les autorités ecclésiastiques*, dont il relève, à célébrer un mariage ou à présider à une

1. « 53b. Toute personne compétente à célébrer un mariage, ou à présider à une inhu- « mation, *qui n'est pas autorisée à tenir registre des actes de l'état civil*, doit dresser aussitôt, « conformément aux dispositions du code civil, un acte de tout mariage qu'elle célèbre, « ou de toute inhumation à laquelle elle préside, et le transmettre, avec une déclaration « solennelle en attestant la vérité, dans les trente jours du mariage ou de l'inhumation, « au protonotaire du district où le mariage a été célébré ou dans lequel l'inhumation a eu « lieu.— (57 Vict., c. 44 ; C. 129).

inhumation ailleurs que dans son église, chapelle, mission ou congrégation.

Le cas d'un ministre de l'Église Unie du Canada, non autorisé à tenir les registres à l'endroit de la célébration, est réglé par le second paragraphe de l'article 44 (voir ci-dessus), tel qu'amendé par 22 George V, chapitre 90.

53b couvrirait, en particulier, le cas de l'Évêque catholique, qui est compétent à célébrer le mariage en vertu du droit canonique, mais ne tient pas de registres.

La règle que j'ai posée plus haut est donc sujette à des dérogations à être dispensées ou créées par les diverses autorités religieuses.

Mais il faut se demander si la règle générale restreint la juridiction du fonctionnaire de l'état civil à ses ouailles, aux fidèles de son église ou congrégation, et si la même restriction s'attache à l'autorisation exceptionnelle, accordée à un prêtre ou ministre, visée par l'article 53b. Je ne trouve pas de telle limitation dans les termes de l'article 129, ni dans ceux des articles concernant la tenue des registres. L'Église Catholique, l'Église Anglicane et l'Église Unie du Canada sont autorisées par le Code à tenir registres ; et une foule d'autres églises ou sociétés religieuses ont reçu ce pouvoir par des lois spéciales (M. Mignault produisit une liste de 15 de ces lois passées de 1900 à 1911 inclusivement), lois spéciales prévues par le proviso de l'article 42 du Code : « ..... ou autre société religieuse légalement autorisée à tenir tels registres ». Mais à part le cas des Quakers et des Juifs (23 Victoria, chapitre 11 du Canada et 9-10 George IV, chapitre 75 du Bas-Canada), le législateur n'a pas restreint la juridiction du fonctionnaire de l'état civil à ses coreligionnaires.

L'exception quant aux Quakers est indubitable : le statut exige que l'un des deux contractants au moins soit Quaker. Quant aux Juifs, ce n'est pas si certain, et je crois que M. Lafleur avait raison de prétendre que l'article 7 du statut 9-10 George IV, (1829-30), chapitre 75 ne limite la juridiction du ministre juif aux Juifs, qu'en ce qui concerne l'enregistrement des naissances.

La règle de l'article 63 [1] à l'effet que « le mariage est célébré au lieu du domicile de l'un des époux » nous est-elle d'aucun secours, pour la solution de la question posée plus haut (savoir : la compétence d'un fonctionnaire de l'état civil, ou d'une personne autorisée tel que prévu à l'article 53-b, à marier d'autres que ses coreligionnaires) ? M. Mignault prétendait tirer de cet article un argument en faveur de sa thèse, mais je soumets humblement que cet argument ne vaut pas. Je concède que l'article en question pose la règle que je viens de dire, et que le nier, c'est enlever tout sens, toute raison d'être, à la première phrase de l'article. Or, le législateur n'est pas censé avoir parlé pour ne rien dire. Cependant, l'article 131 [2] me rend perplexe. La deuxième phrase de 63 : « S'il est célébré ailleurs »..... viserait le cas où ni l'un ni l'autre des futurs époux n'aurait un domicile établi par une résidence de six mois (dans la province).

Je n'ai pas d'objection à admettre aussi l'interprétation donnée par M. Mignault aux mots « lieu du domicile ». Il prétendait que pour le catholique, le lieu de son domicile était, pour le mariage, sa paroisse, ajoutant qu'il croyait que les anglicans avaient aussi une organisation paroissiale, et que pour d'autres religions il était question, dans les statuts, de « circuits ».

Mais la question n'en est pas plus réglée pour tout cela. Là où deux fonctionnaires de l'état civil de religion différente ont juridiction sur le même territoire, la règle de l'article 63 sera observée même si l'un marie deux fidèles de l'Église de l'autre fonctionnaire.

L'obligation de se marier dans sa paroisse (ou dans celle de son futur époux) n'implique pas celle de se marier dans son église ni devant un prêtre ou ministre de sa religion.

---

1. « 63. Le mariage est célébré au lieu du domicile de l'un des époux. S'il est célé-
« bré ailleurs, le fonctionnaire qui en est chargé est tenu de vérifier et constater l'identité
« des parties.
« Le domicile, quant au mariage, s'établit par six mois d'habitation continue dans
« le même lieu.— (C. 131 ; N. 74). »

2. « 131. Si le domicile actuel des futurs époux n'est pas établi par une résidence
« de six mois au moins, les publications doivent se faire en outre au dernier domicile qu'ils
« ont eu dans le Bas-Canada.» (C. 63.)

semble à première vue..... Mais je n'hésite pas trop à me reprendre et à voir dans l'abolition de l'empêchement par l'Église, une *dispense générale* satisfaisant aux termes du second paragraphe de l'article.

M'éloignant un peu de mon sujet, j'ajouterai que restreindre ainsi la portée de l'article 127 aux empêchements existants lors de la codification, c'est répondre à la plus sérieuse objection,— je dirai même à la seule sérieuse, ... et je ne parle que des objections légales ! du Conseil Privé à donner effet, dans son jugement *Despatie & Tremblay* — à cette reconnaissance évidente des empêchements canoniques par nos codificateurs. Cette objection se pose comme suit : pourquoi le proviso du second alinéa de l'article 129, si le législateur a édicté des prohibitions par l'article 127 ? Si, par exemple, deux catholiques cousins germains prétendent se marier devant lui sans avoir obtenu dispense, le prêtre catholique *doit* refuser de célébrer leur mariage. Et il en est de même dans tous les cas visés par 127.

Mais, précisément, l'objection tombe si cet article ne peut pas être invoqué pour faire valoir un empêchement créé par l'Église Catholique, ou une autre église ou société religieuse, après la mise en vigueur du Code. Ainsi, le proviso de l'article 129 recevra son application dans le cas de deux jeunes catholiques n'ayant pas l'âge requis par le droit canonique depuis 1918, soit 14 ans pour la femme et 16 ans pour l'homme.

Il est vrai, cependant, qu'il existe un autre champ d'application pour le proviso en question : ce sont les règles posées par les diverses églises pour la célébration. Et ici, l'on peut (avec un peu d'imagination) supposer que deux protestants veuillent faire célébrer leur mariage par un prêtre catholique : en supposant (avec un effort d'imagination encore plus considérable) qu'ils aient réussi à faire publier leurs bans dans leur église, ou (ce qui est encore plus inconcevable, si possible) à en obtenir la dispense des autorités catholiques, ils ne seront pas au bout de leurs peines, car le prêtre catholique pourra leur refuser la célébration. L'Église défend, en effet, à ses prêtres de célébrer le mariage de deux hérétiques, bien qu'elle reconnaisse pour valide un

tel mariage célébré par son prêtre, s'il est valide d'après les règles de l'église à laquelle appartiennent les contractants.

Si le célébrant passe outre aux exigences de son Église quant à la célébration, le mariage sera valide en face de la loi civile, qu'il le soit ou non en regard de la loi ecclésiastique qui le régit et de celle qui régit les contractants.

L'Honorable Juge Dorion cite trois cas où la réserve du second alinéa de 129 prouverait sa raison d'être (pour les catholiques, du moins) malgré la présence de 127 interprété comme nous l'interprétons : premièrement, le mariage mixte ; deuxièmement, celui de personnes dont l'une (au moins) est encore engagée dans les liens d'un autre mariage, valide aux yeux de l'Église, mais qui a été dissous par un divorce légal ; enfin, celui de personnes dont l'une a déjà un époux légitime devant l'Église, mais dont le premier mariage a été annulé par les tribunaux civils, (en application de 135[1]) parce que célébré seulement par une cérémonie religieuse à un endroit, hors de la Province, où le mariage est purement civil.

Je prétends, avec tout le respect voulu, que le mariage mixte est ici donné à tort comme légitimant la présence du proviso en question, Si un catholique et une protestante, cousins germains, (assumant que l'église protestante concernée n'admet pas cet empêchement) demandent à un prêtre catholique de les marier, et qu'ils n'ont pas obtenu une dispense de l'Église Catholique, ce prêtre,— de même d'ailleurs que tout ministre de quelque dénomination qu'il soit,— *devra* refuser ; et s'il passe outre, le mariage pourra être annulé en vertu de 127. La théorie de l'Honorable Juge Dorion, évidemment, est à l'effet que l'empêchement à un mariage mixte, édicté seulement par l'Église d'une des parties, ne vaut pas contre l'autre partie, à qui, en conséquence, le célébrant ne peut l'opposer qu'en vertu de 129. Cet empêchement, d'après la même théorie, pourra être invoqué, pour faire annuler le

1. « 135. Le mariage célébré hors du Bas-Canada entre deux personnes sujettes à ses « lois, ou dont l'une seulement y est soumise, est valable, s'il est célébré dans les formes « usitées au lieu de la célébration, pourvu que les parties n'y soient pas allées dans le des- « sein de faire fraude à la loi.— (C. 7 ; N. 170). »

mariage contracté dans ces conditions, seulement par la partie qui n'était pas empêchée par les règles de son église, de le contracter. Dans l'exemple que je viens de donner, si le mariage est célébré par un prêtre catholique renonçant au privilège de 129, ou par un ministre d'une église qui ne reconnaît pas l'empêchement de cousins germains, il ne pourra être annulé pour cette cause, qu'à la poursuite de la partie protestante, suivant l'Honorable Juge Dorion.

Voici ce que dit ce dernier, dans l'étude citée plus haut, à la page 133 (*Livre-Souvenir des Journées du Droit Civil Français de 1934*) :

« Dans les procès entre personnes de religion différente, on doit « appliquer à la partie défenderesse la seule loi qui l'oblige, la seule loi « que l'on puisse invoquer devant les tribunaux contre elle, la loi de « sa propre église.

« Il pourra arriver qu'un catholique soit poursuivi en nullité de « mariage par son conjoint protestant ; et alors celui-ci n'aura le droit « d'invoquer que les règles de l'Église Catholique ; et vice-versa, s'il « arrive qu'un catholique poursuive son conjoint protestant en nullité « pour empêchement de droit canonique, sa demande sera repoussée. « Il y aura inconvénient pour l'un des deux conjoints, mais c'est inévi- « table : l'antinomie existe dans les choses comme dans la loi. Mais « celui qui est attaqué est protégé par sa propre loi. »

Je ne puis admettre cette théorie qui scinde le mariage en deux parties soumises à des lois religieuses différentes : là où un empêchement de droit ecclésiastique reconnu par la loi civile entraîne une nullité opposable par les deux parties en vertu du Code civil, je prétends qu'elle demeure opposable par les deux mêmes si l'église de l'une ne reconnaît pas l'empêchement en question.

Pour les deux autres cas cités (celui de divorcés et celui d'un mariage contracté à l'étranger qui a été annulé en vertu de 135), je trouve que l'Honorable Juge Dorion a raison de les opposer à l'argument du Conseil Privé. Cependant, il est difficile de prétendre que les codificateurs ont voulu prévoir le cas du divorce. Tandis que l'autre espèce, on peut présumer qu'ils y ont songé, vu qu'ils introduisaient la disposition de 135.

Il me reste maintenant à étudier un dernier aspect de la question de la compétence des fonctionnaires de l'état civil (et des prêtres ou ministres autorisés sous 53-b) à célébrer d'autres mariages que ceux de leurs coreligionnaires. Cet aspect est celui de la loi antérieure au Code considérée comme conservée par celui-ci, qui devient ainsi une loi déclaratoire. M. Mignault soutenait cette théorie et offrait à la Cour un argument historique très élaboré et aux proportions volumineuses. L'Honorable Juge Dorion prend aussi cette position, je crois. Le Conseil Privé, de même, dans *Despatie* c. *Tremblay*, mais pour en arriver à une conclusion diamétralement opposée.— Pour ma part, encore ici, je préfère l'opinion de M[e] Lafleur, qui s'exprimait en ces termes : (46 S. C. R. 159).

« The question which is submitted to your Lordships depends, « in my humble opinion, upon the construction of a number of articles « of the Civil Code of the Province of Quebec. I should like to say « at the outset, that, while I anticipate a very elaborate historical « argument will be made by my learned friend Mr. Mignault on the « other side, and I understand he relies upon the judgment of Sir Louis « Jetté in Laramée v. Evans, which was based on what I may call the « historical argument, it seems to me that all that is entirely beside « the question. The question of the law as it stood before the Code it « is not necessary for us to consider, because, in my humble opinion, « the Code is perfectly clear upon the subject. »

Je ne trouve pas le Code aussi clair que le disait M. Lafleur, mais enfin, il me semble que le législateur, dans l'article 129 — et les autres que nous avons étudiés — ne s'est pas contenté de référer à la loi antérieure, mais qu'il en a fait une distincte et complète par elle-même. Et s'il n'y a pas conservé la restriction qui affectait peut-être auparavant (.....ce n'est pas sûr) la juridiction des ministres du culte sur le mariage, il a dû le faire intentionnellement et je ne crois pas qu'on puisse suppléer à cette omission. Il a d'abord posé des conditions de fond pour la validité du mariage, puis des conditions de forme, et il a constitué les ministres du culte des diverses religions ses délégués ou fonctionnaires pour la célébration, sans limiter leur autorité à leurs

ouailles respectives, mais en préservant, cependant, leur liberté de conscience par une disposition expresse.—

Avant de laisser ce point, je cite le rapport des codificateurs sous 129 :

« En France, avant le code, il n'y avait que les curés et les prêtres « par eux autorisés, qui eussent le droit de célébrer les mariages dans « leurs paroisses respectives. Le Code Napoléon a civilisé cette célé- « bration qu'il a confiée à un fonctionnaire purement civil. Nos statuts « provinciaux ont chargé de ce devoir les ministres du culte des diffé- « rentes dénominations religieuses, lesquels sont officiers civils pour « ces fins.

« L'article 129 résume les dispositions de ces statuts sur le sujet « du mariage, en décrétant que tous prêtres, curés, ministres et autres « fonctionnaires, autorisés à tenir registre des actes de l'état civil, sont « compétents à célébrer le mariage ; ce devoir est obligatoire, et celui « auquel il est imposé est tenu de l'exécuter, à moins que, d'après les « croyances de sa religion et la discipline de son église, il n'y ait, au « mariage proposé, des empêchements regardés comme valables ».

Ma conclusion est donc la suivante : notre loi actuelle permet aux fonctionnaires de l'état civil (et aux ministres du culte autorisés suivant 53b) de marier des personnes n'appartenant pas à leur église ; et, en particulier, elle ne déclare pas nul le mariage de deux catholieus,— et encore moins un mariage mixte,— célébré par un ministre protestant.

(L'Honorable Juge Dorion ne conteste pas la validité du mariage mixte ainsi célébré).

Charles Stein

(à suivre)

Peintres et tableaux *



Me Henri TURGEON, LL. L.,
NOTAIRE À QUÉBEC.

SUR UN DEUXIÈME VOLUME DE Me GÉRARD MORISSET

Le Congrès de la Langue Française est terminé. Dans la section des arts au Canada français, Morisset était tout désigné pour y faire au moins un rapport. L'étude qu'il eût présentée n'aurait certes pas fait si mauvaise figure. Hélas ! il faut être conformiste dans tous les détails et toujours opiner du bonnet avec les dirigeants de la culture intellectuelle. Je crois qu'il importe de signaler ces oublis regrettables à plus d'un point de vue. Gérard Morisset m'en voudra peut-être de ce préambule ; ceux qui se rendent compte de l'œuvre qu'il est en train d'édifier ne me chicaneront pas, je pense.

Le Gouvernement provincial a fait en quelque sorte réparation en nommant Me Morisset pour inventorier, dans la vallée du Richelieu, l'Ile de Montréal et les environs, nos richesses artistiques. Le travail est commencé ; ce n'est peut-être pas la façon dont on aurait pu procéder. Tout de même c'est déjà un commencement dont il faut se réjouir.

Pour nous, notaires, qui sommes fiers de notre profession, savons-nous bien quel rôle intelligent un grand nombre de nos aînés ont joué dans tous les domaines de l'activité humaine? L'histoire du notariat serait incomplète si on n'en tenait pas compte. Je crois que le notaire Morisset est à compléter une étude sur Jean-Joseph Girouard dont le rôle politique a fait quelque bruit lors des troubles du siècle dernier. Girouard, outre ses minutes, a signé quelques portraits à l'aquarelle qui ne sont pas à dédaigner. Il appartient à l'historien d'exhumer ces faits.

---

* On peut se procurer les deux volumes du notaire Morisset, au coût de $1.00 chacun, en s'adressant à la Revue du notariat, qui se fera un plaisir de faire parvenir les commandes à l'auteur.

Tout ceci pour vous présenter le deuxième volume de *Peintres et tableaux*.

Ceux qui se désintéressent du côté artistique de la vie, peuvent croire ennuyeux la lecture de tel bouquin. Qu'ils se détrompent. Il ne s'agit pas d'un traité technique sur la peinture. Bien au contraire, l'auteur fait revivre un peu des gestes de nos ancêtres. Qui plus que la peinture nous enseigne les mœurs, les coutumes et en quelque sorte la pensée et la façon de sentir de nos aieux. Quand on plonge dans le passé il semble que ce soit la continuation d'une vie déjà vécue. Notre subconscient fait surgir dans notre être comme une mémoire d'événements auxquels nous aurions été mêlés. La peinture n'est-elle pas un des moteurs qui met en branle le souvenir de cette vie antérieure ?

L'histoire que nous apprenons ne peut évidemment tout nous enseigner. La sèche nomenclature des faits est insuffisante. Il appartient aux spécialistes de fouiller en profondeur tel ou tel domaine. Aussi de savoir que Champlain, découvreur et pionnier, se complaisait au dessin, sans doute pour mieux expliquer ce que ses notes avaient d'incomplètes, nous le rend plus cher et nous montre un coin de son âme qu'on ne connaitrait pas autrement, même si ses dessins négligent la perspective. Et puis, de lire la description de telle ou telle toile, de savoir l'époque où elle a été conçue et faite, d'en connaître les circonstances, tout cela n'est-il pas de nature à nous inciter de l'aller voir et donc, de développer et notre goût et notre esprit critique, à plus forte raison quand ce sont des dessins de chez-nous.

Sans doute, la plupart des peintures des XVIIème et XVIIIème siècles qui nous sont venues de France représentent des sujets religieux, puisque la classe la plus cultivée était encore le clergé ; ce dernier voulait orner les églises et les couvents. C'est ainsi que l'Hôtel-Dieu et l'Hôpital Général possèdent plusieurs pièces pleines d'intérêt. Ce n'est pas à dire que notre classe bourgeoise se soit désintéressée de la peinture. Au siècle dernier, ces bons bourgeois adoraient, paraît-il, immortaliser leur binette, et alors c'est toute la galerie des ancêtres qu'on se montre chez les aristos de chez-nous, quand ce ne sont pas les modestes

zincs où revivent les falbalas de nos grand'mères, la main posée d'autorité sur l'épaule du grand-père.

Louis XV aura beau, le 21 mars 1759, autoriser Monsieur de Marigny, directeur général du Bâtiment, à « faire faire un portrait de Sa Majesté, en buste avec son cadre pour les sauvages du Canada qui l'ont très humblement demandé », ces bons sauvages, nos ancêtres, n'étaient tout de même pas des barbares si rudes, si on en juge par leur goût de la peinture et leur désir de se tenir en contact avec le berceau de la race.

Si le notaire J.-J. Girouard a sa place dans l'histoire de l'art, comme du reste dans l'histoire politique, il ne faudrait pas croire qu'il en soit autrement des disciples de St-Yves, qui du reste n'atteignit vraiment la sainteté qu'en jetant sa toge aux orties. C'est ainsi que l'avocat Perkins ne dédaigne pas à ses heures, entre deux consultations, de caresser le pinceau.

Il y a dans le livre de Morisset des parties amusantes, telle la polémique engagée entre l'américain Thielke, établi à Québec et pistonné par l'orateur du temps, L.-J. Papineau, et Antoine Plamondon, l'entrepreneur des tableaux de sainteté, pour employer le mot de l'auteur. Ces deux peintres, le dernier supérieur à son prétentieux antagoniste, habitaient la rue Garneau (jadis rue St-Georges), et se servaient, comme truchement de leur indignation, l'un du *Mercury* et l'autre du *Canadien*, pour faire *asavoir* à la population éclairée et intelligente qu'ils ne s'aimaient pas. Sans doute, Thielke tentait-il d'enlever les élèves de Plamondon.

Antoine Plamondon occupe une place de choix dans cette étude, en fait 4 chapitres. Le mérite-t-il ? Peut-être cela provient-il du nombre considérable de tableaux de sainteté qu'il a dû fournir à sa nombreuse clientèle du clergé et de communautés religieuses.

Nous aurions aimé voir davantage poussée l'étude sur Théophile Hamel. Partie remise sans doute.

Enfin le dernier chapitre se rapporte à l'Ile d'Orléans, inspiratrice qui a séduit tant d'artistes et de nos jours, un artiste ontarien, à telle enseigne qu'Horatio Walker, dont les tableaux font prime sur le marché de New York, s'y est fait l'historien des mœurs et coutumes de la paysannerie de l'Ile aux sorciers.

Pour terminer, je me permets de conseiller à tous nos confrères du notariat la lecture de *Peintres et tableaux*. Nous nous devons comme corps professionnel, d'encourager les véritables talents, d'autant que nous en retirerons un supplément de culture, ce qui n'est pas à dédaigner.

Henri Turgeon.

Les notaires patriotes *

Par Me Victor MORIN, *LL. D.*
NOTAIRE À MONTRÉAL

Mesdames, Messieurs,

« *Ceux qui pieusement sont morts pour la patrie,*
Ont droit qu'à leur cercueil le peuple vienne et prie ».

C'est en ces termes que le plus illustre poète du siècle dernier proclamait le droit des martyrs patriotiques à la reconnaissance de leurs compatriotes, et c'est pour cette raison que nous sommes venus déposer, au pied du monument symbolique des patriotes de 1837, l'hommage reconnaissant d'un peuple « qui se souvient ».

Ce n'est pas une manifestation politique que nous venons faire ici ; c'est encore moins un acte de défi à l'autorité légitimement constituée de notre pays ou envers ceux de nos compatriotes dont les opinions peuvent différer des nôtres. Nous sommes de loyaux sujets de la couronne britannique et nous apprécions pleinement l'avantage de vivre en liberté sous la protection du gouvernement démocratique de notre pays. Nous sommes tout simplement venus ici pour témoigner notre admiration à l'adresse de ceux qui ont affirmé, il y a cent ans, le courage de leurs convictions jusqu'en face de la mort et surtout pour leur exprimer la gratitude d'un peuple qui doit à leurs sacrifices la conquête de ses libertés constitutionnelles.

Mais on est sans doute en droit de nous demander : « Pourquoi les notaires, gens éminemment pacifiques par tradition, ont-ils pris l'initiative d'une manifestation que d'aucuns peuvent songer à qualifier de révolutionnaire en regard des événements mouvementés qu'elle nous rappelle ? » Et nous répondons : « Parce que les notaires canadiens aiment avant tout la patrie canadienne, et surtout pour cette raison que la liste glorieuse des patriotes qui ont payé de leur vie le crime

* Discours prononcé à Montréal le 17 août dernier lors d'une manifestation organisée par l'Association du Notariat en l'honneur des notaires patriotes de 1837-38.

d'avoir aimé leur pays se composait pour un tiers des membres de notre profession.» Sur les *douze* martyrs de la conquête de nos libertés, nous comptons en effet *quatre* modestes défenseurs des droits du peuple, *quatre* soldats d'une cause légitime et sacrée, *quatre* chefs qui ont prêché d'exemple en même temps que de parole, *quatre* victimes en un mot qui ont cimenté de leur sang les quatre pierres angulaires de l'édifice de nos libertés.

Évoquons brièvement, mesdames et messieurs, dans ce jour de récollection nationale, à un siècle de distance, la mémoire de leurs noms, en procédant par ordre chronologique du sacrifice de leur vie.

JOSEPH-NARCISSE CARDINAL, notaire, de Châteauguay.

La première victime d'une justice implacable, sinon impartiale, fut le notaire Cardinal, député du comté de Laprairie et exerçant sa profession à Châteauguay. Né en 1808, il n'avait aucunement participé à l'insurrection de 1837, mais comme il ne ménageait pas l'expression de ses opinions sur les droits du peuple à l'exercice des libertés garanties aux sujets britanniques, il dut s'expatrier aux États-Unis pour échapper à la fureur des bureaucrates.

Revenu au Canada l'année suivante, il voulut donner une forme pratique à l'expression des ses opinions en appuyant l'offensive de Robert Nelson qui venait de proclamer l'indépendance du Canada. Il organisa à cet effet un coup de main destiné à s'emparer des armes et munitions de Caughnawaga pour les donner à ses compatriotes qui n'avaient que des fourches et des faux de moissonneurs à opposer aux fusils des réguliers. Une honteuse délation l'ayant empêché de réussir dans sa tentative, il fut arrêté, jugé et condamné pour « haute trahison » dans l'espace de quelques jours, sans avoir versé une seule goutte du sang de ses semblables.

C'est en vain que sa jeune femme, mère de quatre enfants et sur le point de donner naissance à un cinquième, fit appel à la pitié, sinon à la sympathique intervention de lady Colborne, la veille même de

son exécution ; il mourut sur le gibet d'infamie, à cent pieds de l'endroit où nous sommes en ce moment.

Recueillons-nous, mesdames et messieurs, au souvenir de ce patriote mort pour la liberté de son pays !

Joseph Duquet, clerc de notaire

Un jeune homme de vingt ans, presque un enfant, étudiant en notariat chez Cardinal, puis chez de Lorimier dont nous honorerons la mémoire en fin de cette démonstration, et enfin chez Demaray, notaire et député de Saint-Jean, dont l'arrestation marqua la première escarmouche entre les patriotes et les bureaucrates du pays qui nous entoure ; Duquet, dont la droiture inflexible et l'imagination ardente s'exaspéraient au spectacle des délations dont ses compatriotes étaient victimes, fut arrêté à la suite de la trahison de ceux qui devaient aider Cardinal dans l'offensive organisée pour se procurer des armes à Caughnawaga.

Ni le désespoir de sa pauvre mère, veuve avec quatre enfants dont l'aîné, Joseph, pouvait seul prendre soin de ses vieux jours, ni la jeunesse de cet éphèbe qui ne connaissait encore rien de l'hypocrisie, de la traîtrise et de la férocité de la nature humaine, ne purent l'arracher aux clameurs des tigres qui voulaient du sang.

Condamné à mort en même temps que Cardinal et Lepailleur, celui-ci avait la chance insigne de bénéficier d'une commutation de peine, tandis que Duquet partageait l'honneur du gibet en compagnie de son patron, l'infortuné Cardinal, le 21 décembre 1838.

Recueillons-nous, mesdames et messieurs, au souvenir de ce jeune patriote mort pour la liberté de son pays !

Pierre-Théophile Decoigne, notaire à St-Cyprien de Napierville

Homme paisible et sans défense, mais patriote sincère et convaincu, Decoigne fut mis en arrestation, condamné et exécuté pour s'être

trouvé au nombre des patriotes assemblés au camp de Napierville dans le but de prêter main-forte à la tentative d'indépendance canadienne.

Il n'avait pris part à aucune bataille, ni même à une escarmouche ; pas une goutte du sang de ses compatriotes n'avait taché ses mains ; mais il était coupable d'occuper une situation en vue dans l'échelle sociale et de ne pas s'être aplati sous le fouet de l'oppresseur !

Ni la floraison de ses vingt-neuf ans, ni les supplications de sa femme, mère de deux enfants, ne purent le soustraire à la vindicte des spadassins que l'exécution du 21 décembre n'avait pas encore assouvie. Il fut exécuté en même temps que Robert, Hamelin et les deux Sanguinet, le 18 janvier 1839.

Recueillons-nous, mesdames et messieurs, au souvenir de cet humble patriote, mort pour la liberté de son pays !

MARIE-THOMAS-CHEVALIER DE LORIMIER, notaire à Montréal

Le nécrologe des martyrs de nos libertés constitutionnelles devait se fermer sur le nom du plus actif et du plus sympathique d'entre eux : Chevalier de Lorimier, notaire à Montréal.

Ayant pris une part active à toutes les assemblées des patriotes et à l'organisation de la campagne insurrectionnelle, il y sacrifia sa santé, sa clientèle et ses biens. Fermement convaincu du succès infaillible du mouvement qui devait aboutir à l'indépendance de son pays, il parcourut les comtés de Beauharnois, Napierville et Deux-Montagnes pour organiser l'offensive patriotique, mais il dut renoncer à la réalisation de son beau rêve en apprenant la défaite de Robert Nelson à Odelltown.

Arrêté le 12 novembre 1838, il était condamné à mort avec six de ses compagnons d'infortune après un procès qui avait duré neuf jours, mais il fut le seul à subir la peine capitale, les autres ayant été graciés par la suite.

Sa femme, fille du notaire Cadieux, ses clients dont il administrait les affaires et de nombreux amis intercédèrent inutilement en sa

faveur ; il fallait une dernière victime et le gouverneur ne répondit même pas à ces suppliques. Le 15 février 1839, Chevalier de Lorimier montait d'un pas ferme à l'échafaud après avoir affirmé l'amour de son pays dans un testament politique écrit la veille, et l'affection qu'il portait à sa femme et à ses trois enfants dans une lettre en date du matin même de son exécution. La Société Historique de Montréal est dépositaire de ce précieux document.

Recueillons-nous, mesdames et messieurs, au souvenir de ce patriote ardent, sincère et sans reproche, mort pour la liberté de son pays !

Leurs compagnons d'infortune

Mais notre reconnaissance ne doit pas se borner à ces quatre martyrs envers qui notre sympathie s'élève en ce moment ; elle s'adresse également, mesdames et messieurs, à leurs compagnons d'infortune. Évoquons ensemble le souvenir de leurs noms et de la date de leur exécution au même gibet que ceux dont je viens d'esquisser brièvement la carrière :

Le 18 janvier 1839, quatre autres patriotes accompagnaient Decoigne au lieu du supplice. C'était :

Jean-Jacques Robert, cultivateur, de Saint-Sulpice de Laprairie, âgé de 54 ans, marié et père de cinq enfants.

Francois-Xavier Hamelin, lieutenant de milice, un adolescent de 20 ans.

Ambroise Sanguinet, cultivateur, de Saint-Constant de Laprairie, âgé de 38 ans, marié et père de deux enfants.

Charles Sanguinet, cultivateur, de St-Philippe de Laprairie, âgé de 36 ans marié et père de deux enfants.

Enfin le 15 février 1839, Chevalier de Lorimier eut pour compagnons d'infortune :

Pierre-Rémi Narbonne, peintre et huissier, de St-Édouard de Napierville, âgé de 33 ans, marié et père de deux enfants.

François Nicolas, instituteur à L'Acadie, âgé de 44 ans.

tour : « Avec un gouvernement corrompu comme celui que le Canada avait alors, il est bien surprenant que les choses n'aient pas été plus loin ».

Notre gratitude

Ces paroles de justice trouvèrent écho en Angleterre et nous pûmes bientôt recueillir le fruit des sacrifices de ces héros dont nous évoquons la mémoire. Si les races, d'origines si différentes, qui habitent ce pays vivent aujourd'hui en harmonie et jouissent en paix de leurs libertés politiques sous l'égide du drapeau britannique, il est juste que nous disions notre gratitude à ceux qui nous en ont préparé les voies. S'ils avaient conquis cette liberté par la force des armes au lieu de succomber sous la main du bourreau, leurs noms seraient acclamés dans l'histoire à l'égal de ceux de Washington et des signataires de la déclaration d'indépendance des États-Unis, à l'égal de Hampden, qui en Angleterre, exactement deux cents ans auparavant, prenait l'initiative d'un mouvement semblable à celui des patriotes de 1837 et s'illustrait d'une gloire immortelle en résistant à la tyrannie qui voulait le spolier de ses vingt shillings.

J'avais l'honneur, en 1926, de présider à l'inauguration du monument symbolique érigé sur ce coin de verdure qui a reçu, à cette occasion, le nom de « *Place des Patriotes* », grâce à l'initiative de M. Arthur Saint-Pierre, secrétaire du comité. Dans l'allégorie de bronze qui en surmonte le socle, le sculpteur Laliberté représente un captif enchaîné qui a senti pousser ses ailes et qui a voulu prendre son essor vers l'azur de la liberté ; terrassé par une force supérieure, il est tombé, mais, dans sa chute, il a rompu ses chaînes et il chante au ciel son hymne de délivrance.

Comme lui, nous venons aujourd'hui chanter nos libertés conquises par les hommes de 1837 et, découvrant nos fronts devant ce monument élevé par la reconnaissance, nous attestons la vérité de ces paroles gravées dans son granit : *Vaincus dans la lutte, ils ont triomphé dans l'histoire.*

Victor Morin

Par Me Armand LAVALLÉE LL. L.,
NOTAIRE À JOLIETTE

Privilège immobilier des taxes et cotisations

●

Nous avons publié, dans le fascicule de mai 1932 de cette Revue (34 R.Not. 444 et ss.,) une étude intitulée : *Privilèges des taxes et cotisations*.

L'adoption subséquente de plusieurs textes législatifs et le développement de la jurisprudence nous paraissent motiver un nouvel exament des questions que nous avions alors traitées.

L'article 2011 du Code civil est en ces termes :

« Les cotisations et répartitions privilégiées sur les immeubles sont :

1. Les cotisations pour la construction ou réparation des églises, presbytères et cimetières ; néanmoins dans tous les cas où un immeuble a été acquis d'une personne qui ne professe pas la religion catholique romaine, avant d'être assujetti à telle cotisation, le privilège pour cette cotisation ne prend rang qu'après la créance du bailleur de fonds et tous les privilèges et hypothèques antérieurs à cette acquisition;

2. Les taxes d'écoles.

3. Les cotisations municipales, dont cependant il ne peut être réclamé plus de cinq années d'arrérages outre la courante, sans préjudice aux cas spéciaux où une prescription plus courte est établie.

Ces créances n'ont de privilège que sur l'immeuble imposé spécialement, et les deux derniers viennent en concurrence après les cotisations mentionnées en premier lieu.»

Et d'après l'article 2084 du Code civil, le privilège attaché à ces cotisations est dispensé d'enregistrement.

Nous consacrerons les trois premières sections de cette étude à chacune de ces espèces de cotisations, pour traiter, dans les deux dernières, du paiement des taxes avec subrogation et de la consolidation des arrérages de taxes.

I

COTISATIONS D'ÉGLISE

1. *NATURE DE LA CRÉANCE GARANTIE :*

Les cotisations d'église sont imposées pour défrayer les dépenses de construction ou de réparation d'une église ou d'une sacristie, d'un presbytère ou d'un cimetière.

Nous pouvons résumer comme suit les dispositions de la Loi des paroisses et des fabriques (S.R.Q. 1925, ch. 197, arts. 42 et ss.,) en ce qui concerne ces cotisations.

Lorsqu'il a été rendu, par l'autorité ecclésiastique, un mandement ou décret pour fixer l'emplacement, ordonner la construction, le changement ou le déplacement, ou la réparation d'une église ou chapelle paroissiale ou succursale, d'une sacristie, d'un presbytère ou d'un cimetière, la majorité des habitants francs tenanciers, intéressés dans cette construction ou réparation, peut s'adresser, par requête, aux commissaires pour demander la convocation d'une assemblée des habitants de la paroisse à l'effet de procéder à l'élection de trois syndics ou plus pour mettre le décret à exécution. (art. 42).

Avant d'entrer dans l'exécution des devoirs de leur charge, les syndics ou la majorité des syndics élus, doivent présenter une requête aux commissaires pour demander la confirmation de leur élection, et conclure qu'il leur soit permis de cotiser les propriétaires de terres et autres immeubles situés dans la paroisse pour laquelle ils ont été élus, et de prélever le montant de la somme pour laquelle chaque personne sera cotisée et répartie, pour sa part de contribution. (art. 46)

Cependant, rien de contenu dans cette loi n'a l'effet d'assujettir aucune catégorie d'une dénomination protestante quelconque, ou aucune personne autre que les personnes professant la religion catholique romaine, à être cotisée, taxée ou imposée de quelque manière que ce soit pour les fins de cette loi (art. 58).

Aussitôt que les commissaires ont rendu une ordonnance approuvant l'élection des syndics et les autorisant à faire une cotisation et à la prélever, ils procèdent à dresser un acte de cotisation, lequel doit comprendre un devis des travaux à faire, une estimation détaillée des dépenses prévues et imprévues qu'ils jugent nécessaires pour les constructions ou réparations en question, aussi un tableau exact des terres et autres immeubles situés dans la paroisse, contenant l'étendue et la valeur de chaque immeuble, les noms des propriétaires réels ou putatifs et la somme de deniers proportionnelle, avec la quantité de matériaux s'il y a lieu, à laquelle ils ont cotisé, imposé et taxé chaque propriété pour les dépenses nécessaires aux constructions et réparations ci-dessus. Après avoir été fait et parfait par les syndics, l'acte de cotisation demeure déposé, pendant quinze jours consécutifs, dans le presbytère de la paroisse, afin que les intéressés en puissent prendre connaissance ; avis public est donné de ce dépôt, ainsi que de la date où les syndics en poursuivront l'homologation devant les commissaires. Ceux-ci entendent, jugent et décident entre les syndics et les intéressés, en rejetant, modifiant ou confirmant l'acte de cotisation en tout ou en partie, ainsi qu'ils le trouvent juste et raisonnable. (art. 55).

Lorsque l'acte de cotisation a été homologué par les commissaires, les syndics peuvent exiger des contribuables le paiement des cotisations ou contributions. (art. 59).

Le montant de toute cotisation imposée sur un immeuble pour défrayer les dépenses de construction ou de réparation d'une église ou d'une sacristie, d'un presbytère ou d'un cimetière, constitue la première obligation sur l'immeuble, et la première dette privilégiée qui engage et grève l'immeuble en question, sans qu'il y ait nécessité d'en-

registrer l'acte de cotisation ou le jugement de confirmation dans un bureau d'enregistrement. (art. 69). [1]

La cotisation ci-dessus mentionnée est considérée comme imposée pour les fins de l'article 69, du jour du dépôt de l'acte de cotisation fait par les syndics suivant l'article 55. (art. 70).

Quelle est la nature des cotisations d'église ?

Dans la cause de Les Curé et Marguilliers de l'Œuvre et Fabrique de la paroisse de St-Bonaventure c. Gadbois (31 R. de Jurisp. 320), le juge Desaulniers a décidé que ce ne sont pas seulement les immeubles qui sont cotisés, mais aussi et surtout les personnes, pour les fins du culte, et que l'omission du nom de la personne, propriétaire de l'immeuble cotisé, est fatale et rend nul l'acte de cotisation.

Dans la cause de Syndics de la paroisse de St-Germain d'Outremont c. Trossman (54 B.R. 568), le juge Dorion dit (p. 575) : « C'est une taxe personnelle qui est imposée, avec privilège sur l'immeuble. »

Dans la cause de McKesson-Robbins Ltd c. Biermans, finalement décidée par la Cour Suprême (1937 C.S.C.R. 113, conf. 60 B.R. 289, conf. 73 C.S. 251), la seule question que la cour avait à décider était celle de savoir si la cotisation d'église était imposée en rapport avec la propriété (in respect of the property) et les trois cours répondirent dans l'affirmative ; mais comme les notes des juges contiennent des remarques intéressantes sur la nature de ces cotisations, nous nous permettrons d'en citer certains extraits :

Le juge Chase-Casgrain, de la Cour supérieure, dit (p. 255) :

« In the opinion of the Court, it (the assessment) is not imposed on the building, although the payment thereof is secured by a privilege on the building.»

Et il ajoute (p. 256) :

1. Voir notre étude intitulée : « Publicité insuffisante des cotisations d'église. » (36 R. Not. 273).

« The amount of this tax payable by the owner of the property is determined by the value of the property and it is imposed upon him when he is a Roman Catholic, because he is the owner of such property.

This principle, upon which such a tax or assessment is based and determined in the opinion of the Court, shows conclusively that it is a tax or assessment in respect of the property owned by an individual personally bound to pay the same and that it is in respect of the property which is charged with a privilege for the payment of such assessment, the amount whereof is based on the value of such property.»

Le juge Létourneau, de la Cour du Banc du Roi, dit (p. 296) :

« La Loi des paroisses et des fabriques (S. R. Q. 1925, ch. 197), qui pourvoit aux répartitions pour construction et réparation d'église, etc., parle tantôt de la personne du débiteur et tantôt des biens assujettis, et ce que dit M. Mignault (Droit paroissial, p. 477) fait bien plutôt voir que telle cotisation est un droit réel immobilier. Notre article 2011 C.C. donnerait, selon moi, cette même impression.

« Mais quoi qu'il en soit de ceci, il reste vrai que si les biens ne sont assujettis qu'à la condition d'être détenus par un catholique romain, il l'est également que nul catholique romain ne doit cette taxe s'il est sans immeubles.

« Ceci, à mon humble avis, nous oblige à reconnaître que le catholique romain ne doit cette taxe particulière qu'à raison des immeubles qu'il a dans le territoire de la paroisse. Ce qui revient à dire que c'est par rapport à ces immeubles qu'il lui faudra payer cette taxe, soit *in respect of the said property* ».

Le juge Walsh dit (p. 299) :

« If this assessment was imposed on the property in question, in respect of its owner's religion, it can certainly be affirmed that it was also imposed in respect of his property.»

Le juge Barclay dit (p. 302) :

« Roman Catholics as such are not taxed, but Roman Catholics who are proprietors of land or other immoveable property within the parish are taxed, and taxed because they are proprietors and not because they are Roman Catholics. It is true that the Act would not apply to them if they were not Roman Catholics, but, being Roman Catholics, the Act does apply and taxes them in respect of their property in the parish and in proportion to its value.

« Assuming, therefore, that this is a personal tax, ... it is, in my opinion, one which is assessed in respect of the property.»

Le juge Surveyer, siégeant *ad hoc* en Cour du Banc du Roi, dit (p. 304) :

« Church tax is not a personal tax, like the income tax, but a tax imposed in respect to property owned within the limits of the parish by a Roman Catholic. In order that the assessment be valid, two conditions are required : 1. that the party assessed be a Roman Catholic ; 2. that he be a property owner within the parish.»

Le juge Rinfret, de la Cour Suprême, dit (p. 121) :

« Whatever be the true nature of the church assessment, whether in a sense it is a personal tax or a tax imposed on property (as to which there is a great deal to be said), the assessment undoubtedly is an assessment in respect of the said property.»

Et il ajoute :

« It is not correct to say that the assessment is on the person in respect of his religion, though measured by the extent of his property, since a Catholic resident in the parish is not assessed if he has no property in the parish, whilst, on the other hand, although he may reside in another part of the world, he will be assessed if he owns property in the parish. Such is inevitably the effect of the Parish and Fabrique Act ; and, in our view, it shows that the taxation here, though the statute uses certain words referable to the person of the owner, is

unquestionably taxation, if not properly speaking imposed on property, at least, imposed in respect of the taxpayers' interest in property. It is a tax in respect of the property.»

Et le juge ajoute (p. 122) :

« By force of the statute, it is the owners of lands and other immoveable property situate within the parish who are assessed. Those are the words of the charging section (s. 46).

« It is only in another section (s. 58) that the further provision is introduced excluding all Protestants or any person whomsoever, other than persons professing the Roman Catholic religion from liability to assessment.»

En résumé, ce sont seulement les immeubles situés dans les limites de la paroisse et appartenant à des personnes professant la religion catholique romaine qui peuvent être imposés au moyen d'une cotisation d'église.

2. *CORPORATIONS NON ASSUJETTIES AUX COTISATIONS D'ÉGLISE.*

L'article 61, parag. 17 de la Loi d'interprétation (S. R. Q. 1925, ch. 1) dit :

« Le mot ***personne*** comprend les corporations et s'étend aux héritiers et représentants légaux, à moins que le statut ou les circonstances particulières du cas ne s'y opposent.»

Il nous semble que le statut, c'est-à-dire la Loi des paroisses et des fabriques (S. R. Q. 1925, ch. 197) et les circonstances particulières du cas s'opposent, dans le cas actuel, à cette interprétation, car le but de la loi est de faire contribuer aux dépenses de construction et de réparation des églises, etc., seulement les personnes professant la religion catholique.

L'article 102 de la Loi des paroisses et des fabriques (S. P. O 1925, ch. 197),— que nous citerons plus loin,— parle d'une ***corpora-***

tion professant la religion catholique : ces termes sont assez ambigus, car on ne conçoit pas bien comment une corporation, personne morale neutre, peut professer une religion.

Mignault (Droit paroissial, p. 450) a autrefois enseigné que les compagnies dont la majorité des actions sont détenues par des catholiques, doivent être cotisées, et il citait en ce sens une décision rendue en 1878, dans la cause de La Fabrique de St-Thomas de Pierreville c. La Compagnie des moulins à vapeur de Pierreville (9 R.L. 505).

Mais la jurisprudence est aujourd'hui bien établie en sens contraire par les décisions suivantes :

1905. Syndics de St-Paul de Montréal c. La compagnie de terrains de la Banlieue de Montréal (28 C.S. 493) : « L'expression franc-tenancier catholique, dans une loi qui permet le prélèvement d'une cotisation ne s'applique pas à une corporation formée pour des fins séculières.» (Ce jugement a été unanimement confirmé par la Cour d'appel, le 14 juin 1905).

1923. Syndics de la paroisse de St-Raphael d'Albertville c. La compagnie Langlais-Dorion (61 C.S. 551) : « Les compagnies à fonds social ne peuvent être considérées comme des francs-tenanciers et leurs immeubles ne sont pas assujettis aux cotisations pour fins de construction d'église, même si la majorité de leurs actionnaires appartiennent à la religion catholique.»

Voir aussi les décisions suivantes :

1923. Donohue Bros c. Syndics de la Malbaie (rapportée par Pouliot, Droit fabricien et paroissial, p. 886).

1926. Cie des terrains Vinet Limitée c. La Fabrique de St-François d'Assise (rapportée par Pouliot, Ibid.)

1926. Compagnie des terrains Dufresne Limitée c. Le Curé et les Marguilliers de l'Œuvre et Fabrique de la paroisse de St-François d'Assise (41 B.R. 391), dont nous rapportons le jugé plus loin.

3. *ALIÉNATIONS ULTÉRIEURES D'UN IMMEUBLE COTISÉ.*

Il ressort des articles 69 et 70 de la Loi des paroisses et des fabriques (S. R. Q. 1925, ch. 197) que ces cotisations une fois imposées continuent à grever la propriété d'un privilège, sans égard aux mutations ultérieures qui pourraient s'opérer en faveur d'un non-catholique.

Mignault (Droit paroissial, p. 477) écrit :

« Un protestant qui achète l'immeuble d'un catholique après le dépôt de l'acte de cotisation, cela va sans dire, l'achète soumis à cette cotisation qu'il devra hypothécairement, mais non personnellement, c'est-à-dire, il est tenu de payer la cotisation, si mieux il n'aime délaisser l'immeuble.»

Citons maintenant le jugé dans la cause citée de la compagnie des terrains Dufresne Limitée c. Les Curé et Marguilliers de l'Œuvre et Fabrique de la paroisse de St-François d'Assise (41 B.R. 391) :

« Le privilège acquis à une fabrique de paroisse par l'acte de cotisation, dûment homologué, de certains immeubles de ladite paroisse, bien que non applicable à une corporation formée pour des fins séculières, personne morale neutre, s'attache néanmoins à la propriété, cotisée alors que détenue par un franc-tenancier catholique, si la mutation de propriété s'est opérée en faveur de cette corporation entre le dépôt de l'acte et son homologation seulement. Le recours n'est alors qu'hypothécaire et non personnel.»

Le juge Guerin dit (p. 393) :

« Il faut nécessairement admettre que lorsque la défenderesse a acheté la propriété, elle était grevée. Il faudrait un texte de loi pour décider que cette imposition a été radiée par le fait que la propriété a passé aux mains d'une corporation neutre, et une telle loi n'existe pas.»

Dans la cause de McKesson & Robbins Ltd c. Biermans (60 B.R. 289), le juge Dorion de la Cour du Banc du Roi dit (p. 298) :

« L'imposition, une fois faite, affecte la propriété, quels que soient les changements de propriétaires qui puissent survenir et quelle que soit la religion de ses nouveaux propriétaires.»

Dans la même cause, en Cour Suprême (1937 C.S.C.R. 113), le juge Rinfret dit (p. 122) :

« It is clear that once the assessment is imposed, the consequential charge on the land and the privilege which affects and binds the land under section 69 of the Act continues to affect it in the hands of a new owner, even if he be not a Roman Catholic and even if it be a joint stock company.»

Voir aussi : Guérette & al c. Syndics de la paroisse de St-David d'Escourt (74 C.S. 543), dont nous rapportons le jugé plus loin.

4. *REVISION PÉRIODIQUE DE L'ACTE DE COTISATION.*

Aux termes de l'article 56 de la Loi des paroisses et des fabriques (S. R. Q. 1925, ch. 197), tous les cinq ans, jusqu'à ce que le dernier versement de la cotisation soit payé, l'acte de cotisation doit être revisé par les syndics, et l'acte ainsi revisé est homologué par les commissaires, qui doivent observer, pour le tout, les formalités prescrites par l'article 55. Les syndics peuvent aussi, d'après le même article, reviser l'acte de cotisation chaque année ou pendant une année quelconque dans le cours des cinq ans, pourvu que chacune de ces revisions spéciales soit autorisée par le lieutenant-gouverneur en conseil, sur requête des syndics et recommandation du ministre des affaires municipales. Enfin, le même article permet aux syndics de faire, tous les cinq ans, un nouvel acte de cotisation au lieu de la revision, en observant les formalités prescrites par l'article 55.

Signalons ici la décision récente rendue dans la cause de Guérette & al v. Syndics de la paroisse de St-David d'Escourt (74 C.S. 543), dont voici le jugé :

« L'hypothèque qui grève un immeuble dès le dépôt de l'acte de cotisation n'est pas éteinte du fait qu'il a été acquis subséquemment par

un protestant ou une compagnie à fonds social, et les syndics, lors de la revision quinquennale, ne peuvent, partant, dégrever l'immeuble ainsi acquis dans l'intervalle entre l'homologation du rôle et la revision quinquennale.»

Reprenant un argument développé dans cette cause, certains juristes sont d'opinion que, lors de la revision, les syndics doivent changer le nom des propriétaires, s'il y a eu des mutations de propriétés, changer le taux de la cotisation si les propriétés ont pris de la valeur, taxer les propriétés appartenant à des protestants qui ont été acquises par des catholiques, et faire disparaître la taxe contre les propriétés des catholiques qui seraient passées entre les mains des protestants et des corporations à fonds social.

On ajoute qu'il y a une coutume établie en ce sens, notamment par la paroisse de St-Léon de Westmount et celle de Notre-Dame de Montréal. (Voir livraison du 21 août 1937 du journal *The Gazette*).

Il serait désirable, à tout événement, que la Législature tranche définitivement cette question, de l'assentiment des autorités ecclésiastiques, tout en édictant les conditions nécessaires pour empêcher la soustraction à cet impôt des contribuables légitimement obligés.

5. *PROVISO A L'ÉGARD DE CERTAINES ALIÉNATIONS*.

Le proviso contenu au premier paragraphe de l'article 2011 du Code civil est répété avec plus de précision [1] dans l'article 102 de la Loi des paroisses et des fabriques (S. R. Q. 1925, ch. 197), qui se lit ainsi :

« Lorsque des terrains ont été vendus, transportés ou légués par quelque personne ou corporation exemptée de la cotisation en vertu de l'article 58, à quelque personne ou corporation professant la religion catholique romaine, et que ces terrains deviennent subséquemment

[1]. Nous avons déjà proposé (36 R. Not. 275) de modifier la rédaction de ce paragraphe 1er. de 2011 C. C.

sujets à cotisation en vertu de la présente section, l'hypothèque ou la charge à l'égard de cette cotisation prend rang après le privilège de bailleur de fonds en faveur du vendeur, et après toute hypothèque ou tout privilège antérieur à la vente, au transport ou au legs.»

Voici ce qu'écrit à ce sujet Mignault (Droit paroissial, p. 477) :

« L'article (102) va plus loin et est plus précis que l'article 2011 du code civil. Au fond, les deux articles comportent le même sens ; et puisqu'un immeuble se trouve aux termes de l'article (70) assujetti à la répartition dès le dépôt de l'acte de cotisation, il faut que le privilège de bailleur de fonds ait pris naissance avant cette date pour qu'il puisse être opposé à la cotisation. ' La même raison milite en faveur des hypothèques consenties avant cette acquisition. En faisant des avances à un non catholique, l'emprunteur a compté que sa garantie ne pourrait être affectée par une répartition d'église.

Un protestant qui achète l'immeuble d'un catholique après le dépôt de l'acte de cotisation, cela va sans dire, l'achète soumis à cette cotisation qu'il devra hypothécairement, mais non personnellement c'est-à-dire, il est tenu de payer la cotisation si mieux il n'aime délaisser l'immeuble. Si ce non catholique vend ensuite l'immeuble qu'il a ainsi acquis d'un catholique après le dépôt de l'acte de cotisation, son privilège de bailleur de fonds ne pourra prévaloir contre la cotisation.»

Armand LAVALLÉE.

(à suivre)

———

JURISPRUDENCE

Par Me Henri TURGEON, LL. L.,
NOTAIRE À QUÉBEC

Frais judiciaires contre un héritier renonçant

Une femme, héritière légale de son mari, fut poursuivie par un créancier de ce dernier, en dedans des délais prévus pour faire inventaire et délibérer. La défenderesse, qui renonça effectivement à la succession, prétendit que le demandeur devait alléguer le fait de l'acceptation de la succession et au surplus nia l'existence de cette créance. Il fut décidé que le successible peut être poursuivi en tout temps ; mais, en renonçant dans les délais, il doit être mis hors de cause, sauf l'obligation de payer les frais s'il conteste la créance pour laquelle il est assigné. *Baile Ltd c. Hill.* [1]

Responsabilité découlant du louage d'ouvrage

Dans une affaire de *Corbeil c.* $1 *Cleaners Ltd* [2], un teinturier fut tenu de rembourser à sa cliente le coût d'une robe détériorée pendant l'opération de nettoyage. Ce contrat de louage crée une présomption de faute. Les dommages-intérêts que la victime des divers accidents ou incidents qui peuvent survenir, tant dans le cas de réparation que dans le cas de transport, comportent en outre pour la victime le droit de laisser pour compte les objets détériorés ou livrés en retard. Mais la victime ne peut conserver à la fois les objets détériorés ou en retard et s'en faire rembourser le coût (loc. cit. p. 194).

Responsabilité de l'endosseur

Une action fut intentée contre l'endosseur de billets payables à demande, protestés plus de quatre ans après l'endossement. Le défen-

1. C. S.— 1937 — Archambault, J. Cf. 75 C. S. 275.
2. C.S.— 1937 — Archambault, J. Cf. 75 C.S. 193.

deur allégua le défaut de présentation des billets pour endossement dans un délai raisonnable. Comme l'indique l'article 180 de la Loi des Lettres de change, le délai raisonnable, dans le cas du billet à demande, dépend de la *nature de l'effet, de l'usage du commerce et* beaucoup *des circonstances du cas particulier.*

Les faits dans cette affaire sont très longuement exposés. Pour résumer, l'endosseur et un autre, ayant emprunté du demandeur, Allaire, pour règler un compromis d'une tierce personne, en 1924, signèrent un billet en faveur du prêteur. Six ans après, le prêteur exigea un renouvellement. Cette fois, les billets furent signés par le possesseur des biens de la faillite et endossés par le défendeur, Gagnon. Lorsque les intérêts n'étaient pas payés, le bénéficiaire en avisait l'endosseur qui ne protestait pas du défaut de présentation pour paiement. Le prêteur était au reste un journalier et rentier et non un banquier ou prêteur sur gages, de sorte qu'en fait il s'agissait de prêts facilement assimilables à une dette civile. Il fut décidé que, dans les circonstances, la présentation des billets pour encaissement et le protêt ont été faits dans un délai raisonnable. *Gagnon c. Allaire* [1]

Le juge St-Germain, dissident, affirme que le délai n'est pas raisonnable dans le sens de la loi et que l'endosseur est libéré. La raison donnée la plus apparente est celle-ci. Le demandeur s'est appuyé sur l'article 181 de la Loi des Lettres de change qui exempte de la présentation pour paiement et du protêt le billet donné en garantie, tant que dure la garantie ; le demandeur admettant par ailleurs que, n'eût été cet article 181, le délai ne serait pas raisonnable. Or pour l'un des billets au moins, il fut donné pour un prêt nouveau et pour les autres, il ne s'agit que de prêts purs et simples.

Action en dommages-intérêts et autorisation maritale

Un action en dommages-intérêts résultant d'un accident d'automobile fut intentée par une femme séparée de biens sans autorisation

1. C.B.R. 1936 — Tellier, J. C., Rivard, Galipeault, St-Germain (dissident) et Barclay (diss.) J.J., confirmant jugement a quo (Stein, J. f. 43 R.J.1). C.f 62 B.R. 491.

maritale. Il fut décidé que le droit d'ester en justice, sans autorisation maritale, pour tout ce qui concerne la partie mobilière de son patrimoine, et donc pour une action en dommages-intérêts, existe incontestablement depuis les amendements de 21 George V, c. 101. Le juge en chef est dissident. Après analyse des articles 176, 177 et 1422 c.c., il en vient à la conclusion que la femme, séparée, ne peut ester en justice en règle générale. A titre d'exception elle le peut, lorsqu'il y a séparation de biens relativement à l'administration de ses biens meubles et immeubles, la jouissance de ses revenus et l'aliénation de ses meubles. Or l'action en dommages-intérêts n'entre pas dans cette catégorie. Pour appuyer d'avantage son affirmation, le savant juge s'appuie sur l'article 1425A c.c. qui, reférant à l'article 1298A, aurait pour effet d'obliger non seulement la femme commune de se faire autoriser conformément à l'article 1298A, mais aussi la femme séparée de biens. *Patterson c. Iles.* [1]

Droit du cessionnaire prête-nom

Forster, cessionnaire d'une créance, fit une pétition de faillite contre Léon. Une des raisons alléguées par la défense fut que le pétitionnaire n'était qu'un prête-nom. Or il fut décidé que le prête-nom a qualité pour poursuivre et donc de présenter une pétition de faillite. Les autres moyens n'offrent pas, pour nous, le même intérêt. *Léon c. Forster* [2]

Les dangers des procurations générales

Le *Journal des notaires et des avocats* [3] présente une étude qui ne manque pas d'intérêt sur le danger des procurations générales. J'en

1. C.B.R. 1937 — Tellier, J.C. (dissident), Létourneau, Hall, Galipeault et Barclay J.J. confirmant jugement a quo (Surveyer, J.)). Cf. 62 B.R. 515.

2. C.B.R. 1937 — Tellier, J.C., Létourneau, Hall, Galipeault et Barclay J.J. (confirmant le jugement a quo — Chase-Casgrain.). Cf. 62 B.R. 552.

3. Cf. Louis Maguet — Cf. *Journal des notaires et des avocats* 1937 (14), n° 39374.

extrais la substantifique moelle en y ajoutant quelques observations.

On sait que le mandat conçu en termes généraux n'embrasse que les actes d'administration. Pour tout acte d'aliénation ou d'hypothèque, il faut un mandat exprès. La question semble bien fixée par la jurisprudence française de savoir si un mandat général peut embrasser les actes de propriété. Le problème en jeu est plus complexe. Faut-il spécifier, dans la procuration générale, l'opération à faire. Plusieurs jugements ont donné à des mandats généraux, s'étendant à des actes de disposition ou d'hypothèque, le caractère de mandat dans les limites des actes d'administration seulement. L'un des derniers jugements en date de 1935, a été rendu par le Tribunal de la Seine. Ce dernier a jugé qu'un « mandataire ne peut consentir une hypothèque sans être muni d'un pouvoir particulier spécifiant l'acte hypothécaire à passer ». « La nullité des actes d'hypothèque a été prononcée parce que le pouvoir d'emprunt et d'hypothèque ne visait aucune opération particulière ». Cependant d'autres arrêts ne sont pas aussi sévères. C'est ainsi que la Cour de cassation en 1861 (D. 61.1.366 ; S. 62.1.72) qualifie de mandat spécial celui qui est fait pour une ou plusieurs affaires seulement, mais ce mandat ne cesse pas d'être spécial, parce que le nom du prêteur, le chiffre des emprunts à contracter et leurs formes n'y sont pas spécifiés. Le Tribunal de Seine de 1935 a donc refusé de suivre la Cour de Cassation de 1861.

L'auteur de l'article sous examen étudie ensuite les divers aspects que le problèmes présente. Ces notes peuvent s'appliquer aux notaires de chez-nous, puisque les dispositions légales sont pratiquement les mêmes sur le mandat.

Le notaire a le devoir d'éviter, en autant que possible, les procurations générales en ce qui touche les aliénations et les pouvoirs d'emprunts ou de disposition généralement et où l'imprécision est souvent la règle. Les facilités de communication de notre âge ne nécessitent pas les longs mandats prévus pour un temps indéterminé.

Il est bon, dans le cas de mandat général, s'il faut en faire un, de le diviser en trois parties : la première sera consacrée aux pouvoirs d'admi-

nistration, la deuxième aux pouvoirs d'aliénation et d'emprunt, avec ou sans garantie. Cette dernière partie, pour ne laisser aucun doute, doit spécifier chaque opération et déterminer les immeubles ou les actes à faire avec le plus de précision possible. C'est ainsi que les pouvoirs d'emprunt se limiteront à une somme fixée, mentionneront le taux d'intérêt maximum, les conditions de remboursement, les immeubles à gager. Il faut observer qu'il y a certains actes pour lesquels il est pratiquement impossible de se baser sur un mandat général, parce que le mandant n'a pu les prévoir et n'a pu sans doute en déterminer les conditions. Tels seraient le compromis et la transaction, par exemple.

La troisième partie sera consacrée aux pouvoirs d'exécution et aux opérations spécifiques que le mandant peut certes prévoir, puisqu'il connait la situation de son patrimoine.

Il n'y a aucun doute que nous sommes portés à accepter trop facilement les procurations générales pour des opérations particulières d'aliénation ou d'hypothèque.

Un autre danger de ces procurations provient souvent de leur ancienneté. Qui peut assurer que le mandant vit encore ? ou qu'il n'a pas révoqué la procuration ou même que sa capacité juridique ou son état civil ne se trouvent pas changés ?

Dans l'examen d'un mandat relatif, disons à un acte de vente, il importe d'examiner : a.— si le pouvoir de vendre est suffisamment accordé, à quelles conditions, quel immeuble est mentionné, quelle est la considération. Le simple pouvoir de vendre ne parait pas suffisant pour protéger l'acquéreur ; b.— Si le mandant vit encore, si son état civil est le même, si sa capacité juridique est entière ; c.— si le mandat n'a pas été révoqué ; d.— si les pouvoirs y spécifiés n'ont pas été employés de sorte qu'ils seraient épuisés ; e.— dans le cas de doute, n'est-il pas possible d'obtenir une procuration complémentaire explicative par cable ou autrement, en référant au document lui-même décrit dans les deux dépêches, par exemple.

Le pouvoir d'emprunter et d'hypothéquer ne doit pas se donner sans en déterminer l'opération. Et la raison en est évidente. Si en effet

le mandant a conféré le pouvoir d'emprunt jusqu'à concurrence de..., qui peut affirmer que le pouvoir n'est pas épuisé ? Le mandataire pourra effectuer plusieurs emprunts inférieurs au chiffre autorisé. Les derniers prêteurs se trouveront alors dans un cruel embarras. Aussi est-il à conseiller de spécifier le montant exact de l'emprunt à effectuer, l'immeuble à gager pour tel emprunt, l'objet de l'emprunt et les autres conditions ordinaires que le mandant stipulera. C'est ainsi que le pouvoir d'emprunt spécifique pour une somme de... sur un immeuble donné n'irait pas jusqu'à donner au mandataire le pouvoir de consentir dans l'acte d'hypothèque une dation en paiement par anticipation dans le cas de défaut de l'emprunteur. Le pouvoir d'emprunt et d'hypothèque sur des biens futurs semble très douteux ; aussi faut-il éviter cette clause avec soin.

C'est probablement en ce sens que l'on peut dire qu'un mandat général peut embrasser les actes d'aliénation et d'hypothèque, si les opérations sont spécifiques.

Le pouvoir de vendre ne doit pas ignorer le prix minimum ni le droit de le toucher et d'en donner quittance. Le pouvoir d'acquérir un immeuble ne donnerait pas au mandataire celui de consentir une clause résolutoire ou des stipulations exorbitantes des conditions ordinaires.

Les descriptions cadastrales devront être catégoriques et bien désigner les droits accessoires, telles que servitudes etc...

Le danger qui peut se présenter dans tous les actes qui sortent de l'ordinaire et dans ceux où les opérations ne sont pas prévues est celui du désaveu.

En résumé, il serait très à propos pour tous les notaires, dans l'examen des titres, de scruter avec attention les procurations générales relatives aux actes de propriété et d'exiger un mandat spécial, dans le cas de doute, dans l'intérêt des tiers, comme du mandataire et du notaire. Le notaire verrait sa responsabilité engagée fortement s'il passait outre à certaines précautions élémentaires.

Henri TURGEON.

Chez-nous... et ailleurs

Notes du secrétaire de rédaction



DÉCÈS

Madame Senay, épouse de notre confrère, Me Alphonse Senay, de Montréal.

Me ADJUTOR ROY

Le Notariat vient de faire une grande perte. Me Adjutor Roy, notaire à Lévis, est décédé mercredi, le 15 septembre, à l'âge de 63 ans et 4 mois. Il naquit à Lévis le 19 mai 1874 du mariage de Léon Roy, notaire, et de Marguerite Lavoie. Après de brillantes études au Collège de cette ville, puis à la Faculté de droit de l'Université Laval, il fut admis à la profession en 1898. Il exerça d'abord avec son père, son frère, feu Joseph-Edmond Roy, puis seul, après la nomination de ce dernier à un poste important aux archives fédérales, jusqu'à juillet dernier, alors que son fils, Yves, récemment admis au notariat, entra dans son étude. Membre de la Chambre des notaires pendant de longues années, il en fut élu vice-président en 1933. Nous ne croyons mieux résumer sa vie qu'en reproduisant les lignes que nous écrivions dans cette Revue, [1] lors de son élection à la vice-présidence :

« Le nouveau vice-président est essentiellement un notaire. Se réclamant des exemples de son père, feu Léon Roy, de son illustre frère Joseph-Edmond Roy, historien du Notariat et fondateur de notre Revue, il n'a pas voulu être autre chose. Nous devons nous incliner devant une telle incarnation d'un esprit professionnel aussi complet. D'une courtoisie remarquable, Me Roy a toujours été pour ses confrères d'une obligeance extrême. Toujours et sans cesse à la disposition de tous ! Le district de Québec est heureux de voir à la vice-présidence de la

1. 36 *Revue du Notariat*, p. 26.

Chambre, un de ses représentants. C'est en même temps, un témoignage d'estime au Cercle des notaires du comté de Lévis, qui a toujours suivi de si près les intérêts de la profession, et dont Me Adjutor Roy est un des membres les plus assidus.»

NOMINATION

Me Marcel Faribault, notaire à Montréal, a été nommé Commissaire des incendies de la Cité de Montréal.

AVIS

A vendre.— *La Revue du notariat*, volumes reliés demi cuir, 1912-1913 à 1923-1924 inclusivement, et brochés depuis 1924-1925 à date.

On recherche le testament de Mlle Honorine Caron, fille de Magloire Caron et de Dame Miville Deschêne, originaire de Saint-Roch des Aulnaies, résidant à Québec depuis de nombreuses années où elle est décédée le 17 courant. Le notaire qui l'aurait est prié de communiquer avec Mes Verreault & Verreault, édifice Price, Québec.

AVIS AUX CLERCS-NOTAIRES

Le notaire qui aurait l'occasion de rencontrer un clerc-notaire qui désirerait travailler moyennant salaire raisonnable, tout en ayant l'avantage d'étudier sa profession et prendre l'expérience générale du notariat à la campagne, est prié de suggérer à ce clerc de communiquer immédiatement, par lettre écrite de sa main, avec Mtre. A. Grandpré, Notaire, Valcourt, Co. Shefford, P. Q.

Qualifications absolument requises : Posséder sa grammaire française, un peu d'anglais, écrire au dactylographe

---

Volume 40
Octobre 1937
N° 3

La Revue du
NOTARIAT

Privilège immobilier des taxes et cotisations*

Par Me Armand LAVALLÉE LL. L.,
NOTAIRE À JOLIETTE

De son côté, Langelier (*Droit Civil*, vol. VI, p. 224) écrit :

« Voici ce qui a donné lieu à la distinction qui est faite dans la dernière partie du premier paragraphe de l'article (2011) : aucune de ces taxes n'est payable sur des terres qui appartiennent à des non-catholiques. Or, si un créancier non catholique était primé par cette taxe, il se trouverait contribuer indirectement à la payer. Voilà pourquoi ce privilège ne peut lui être opposé, et si c'est lui qui a vendu l'immeuble, son prix de bailleur de fonds passera avant la cotisation d'église ou de presbytère.

Il peut y avoir plusieurs créanciers hypothécaires dont les hypothèques ont été acquises avant que le non catholique soit devenu propriétaire. Dans ce dernier cas, si ces privilèges ou hypothèques absorbent tout le prix auquel s'est vendu l'immeuble, le non-catholique n'a plus d'intérêt à la faveur qui lui est donnée ici. Ce que le Code aurait dû décider, suivant moi, c'est que le privilège pour les cotisations d'église ne doit pas nuire à un non-catholique.

Mais notre article soulève une difficulté : la répartition pour construction d'églises ou de presbytères passe avant les taxes municipales et scolaires. Or, le non-catholique n'a aucune faveur quant à ces taxes municipales; elles devraient donc passer avant lui, et cependant, d'après l'article, elles ne viennent qu'après.

Voici, à mon avis, le seul moyen de sortir de la difficulté : Le rapport de distribution serait préparé comme s'il n'y avait point de non-catholique méritant une faveur spéciale, et s'il apparaissait que ce non-

* V. fasicule de septembre 40 R. N., p. 77

catholique souffre de ce qu'il y a une cotisation d'église ou de presbytère, on enlèverait à la cotisation ce qu'elle lui fait perdre, on le lui remettrait, et la cotisation ne serait pas remboursée autrement.»

6. *PRESCRIPTION APPLICABLE*.

Mignault (*Droit paroissial*, p. 497) enseigne que les arrérages de cotisation ne se prescrivent que par trente ans.

Le juge Choquette a décidé, en 1902, dans la cause de La Fabrique de Ste-Élisabeth v. Chabot (9 R. de Jurisp. 62) que les arrérages de répartitions se prescrivent par trente ans et les intérêts par cinq ans.

L'honorable juge Lemieux a décidé, en 1928, dans la cause de Bernier v. Verrault et Les Syndics de la paroisse de St-Moise (67 C.S. 26) dans un jugement très élaboré, que les arrérages des cotisations pour la construction des églises, presbytères, etc., se prescrivent par cinq ans.

7. *EFFET DU DÉCRET*.

Dans notre étude sur la *Saisie immobilière*, publiée en 1928, (30 R. N. 193 et ss.,), après avoir exposé les inconvénients résultant du fait que les versements non échus des cotisations d'église étaient purgés par le décret, nous avions suggéré (p. 259) qu'un amendement soit apporté à l'article 781 du Code de procédure civile, pour modifier la loi sous ce rapport ; et nous avons réclamé de nouveau cet amendement dans notre étude précitée sur les privilèges des taxes et cotisations (34 R. N. 444 et ss.,).

Enfin, le 13 avril 1933, la Législature de Québec adopta la loi 23 Geo. V, ch. 117, amendant les articles 781 et 802 du Code de procédure civile dans le sens que nous avions suggéré.

De sorte que depuis l'adoption de cette dernière loi, les versements non échus des cotisations et répartitions pour la construction ou réparation des églises, etc., ne sont plus purgés par le décret et continuent à affecter l'immeuble par privilège.

II

TAXES SCOLAIRES

1. *CRÉANCE GARANTIE.*

Aux termes de l'art. 2011 du Code civil, les taxes d'écoles sont privilégiées sur les immeubles ; mais l'article ajoute que « ces créances n'ont de privilège que sur l'immeuble imposé spécialement ».

Langelier écrivait, en 1911, (*Droit civil*, vol. VI, p. 125) :

« Le Code ne dit point quelles sont les taxes d'écoles qui jouissent du privilège dont il est question ici. Mais celà ne présente aucune difficulté. En effet, vous avez vu qu'il y a deux espèces de taxes d'écoles, une taxe sur les immeubles et une taxe sur les personnes. Celle-ci est appelée *rétribution mensuelle*. La taxe dont il s'agit ici est exclusivement la taxe sur les immeubles. C'est d'autant moins douteux que jamais dans nos lois on n'appelle la rétribution mensuelle une taxe, bien qu'elle en soit certainement une. »

Voici maintenant les dispositions que l'on trouve dans la Loi de l'instruction publique (S. R. Q. 1925, ch. 133) [3] :

« Les mots *taxe scolaire* ou *taxe* désignent toutes et chacune des contributions qui peuvent être imposées en vertu de la présente loi » (art. 2, parag. 17°).

« Les mots *cotisation scolaire* désignent la taxe sur les biens imposables d'une municipalité scolaire » (art. 2, parag. 18°).

« Les mots *rétribution mensuelle* désignent la contribution exigible pour tout enfant qui doit ou peut, en vertu de la présente loi, fréquenter les écoles publiques. » (art. 2, parag. 19°)

3. La loi actuelle de l'Instruction publique remonte à 1899, c'est-à-dire à la loi 62 Vict., ch. 28, laquelle a abrogé le Titre Cinquième des Statuts Refondus, 1888 (arts. 1860 à 2288).

« Il est du devoir des commissaires et des syndics d'écoles d'imposer des taxes pour le maintien des écoles sous leur controle. Le taux de la cotisation scolaire est le même pour tous les biens imposables de la municipalité. La cotisation est basée sur l'évaluation de la propriété imposable et est payable par le propriétaire, l'occupant ou le possesseur de cette propriété. Faute de paiement, cette cotisation devient une charge spéciale portant hypothèque sur les propriétés foncières, sans qu'il soit besoin de l'enregistrement pour la conserver. » (art. 249)

« La rétribution mensuelle comporte les mêmes privilèges et hypothèques que la cotisation scolaire » . . . (art. 260)

La définition de *taxe scolaire*, contenue à l'art. 2, parag. 17°. a été introduite par la loi 62 Vict., ch. 28, sect. 18 ; quant à la disposition de l'art. 260, elle a été également introduite par cette loi 62 Vict., ch. 28, sect. 248.

L'art. 2071 S. R. Q. 1888 auquel correspond l'art. 260 actuel, se lisait comme suit [4] :

« Le paiement de la rétribution mensuelle peut être perçu de la même manière et en même temps que les cotisations, ou être exigé mensuellement et d'avance, excepté dans les municipalités où le mode de perception de cette rétribution est réglé par une loi spéciale ou un règlement de la corporation scolaire. »

Est-ce que cette définition des mots *taxe scolaire* et la disposition de l'art. 260 actuel ont eu pour effet de modifier la disposition de de l'art. 2011 du Code civil, de façon à conférer à la rétribution mensuelle un privilège immobilier ?

Il est difficile de l'admettre, la loi 31 Vict., ch. 7, dont la sect. 10 (qui n'a jamais été abrogée) décrète ce qui suit :

« Le code civil du Bas-Canada et le code de procédure civile du Bas-Canada, tels qu'imprimés avant l'Union par l'imprimeur de la reine de la ci-devant province du Canada, ont été, et sont en force

4. Tel que remplacé par 55-56 Vict., ch. 24, sect. 22 et amendé par 57 Vict., ch. 22.

de loi dans cette province ; et nul acte ou nulle disposition de la Législature en aucune manière aura force à l'encontre de quelqu'article de l'un ou de l'autre desdits codes, à moins que tel article n'ait été spécialement désigné dans tel acte. »

L'on sait en outre que la rétribution mensuelle n'est pas exigée seulement des propriétaires d'immeubles imposables (S. R. Q. 1925, ch. 133, arts. 257, 259) ; or, si l'on faisait prévaloir les dispositions de l'art. 260, la rétribution mensuelle ne comporterait un privilège immobilier qu'à l'égard des débiteurs de telle rétribution qui seraient propriétaires d'immeubles imposables, ce qui comporterait inégalité de traitement des contribuables.

Nous suggérons, en conséquence, que l'art. 260 de la Loi de l'instruction publique soit modifié de façon à rétablir le texte de l'art. 2071 des S. R. Q. 1888, que nous avons cité plus haut.

Les taxes scolaires deviennent une charge sur les immeubles du jour qu'elles sont dues [5] ; il parait en être autrement en ce qui concerne les taxes spéciales payables par versements repartis sur un certain nombre d'années [5a].

Le privilège conféré par l'art. 2011 du Code civil aux taxes scolaires s'étend au montant total des taxes dues et non prescrites. [6]

Dans la cause de *School Trustees of St-Henry* c. *Solomon* (12 C. S. 179), le juge Pagnuelo a jugé que l'hypothèque pour taxes scolaires comprend tous les frais, même ceux encourus dans une action personnelle contre le débiteur de la taxe, et que la corporation scolaire peut réclamer hypothécairement du tiers-détenteur de l'immeuble affecté au paiement de ces taxes, le montant de ces frais en même temps que celui des taxes.

---

5. S. R. Q. 1925, ch. 133, art. 249 ; *Surprenant* c. *Brault* (32 B. R. 481).

5a. Voir *Syndics d'Ecoles de la ville d'Aylmer* c. *l'hon. Louis Cousineau* (75 C. S. 315) Comp. *Commissaires d'écoles de Sainte-Marie Monnoir* c. *Auclair* (23 R. L. N. S., 485).

6. *Béland* c. *Gagnon* (42 B. R. 366).

2. *TAUX D'INTÉRÊT.*

Antérieurement au 2 mai 1935, le premier alinéa de l'art. 397 de la *Loi de l'instruction publique* (S. R. Q. 1925, ch. 197) se lisait ainsi :

« Les taxes scolaires portent intérêt à dater du trentième jour qui suit celui où elles sont exigibles. »

La loi 25-26 Geo. V, ch. 53, sanctionnée le 2 mai 1935 et entrée en vigueur le même jour, modifia le premier alinéa dudit art. 397 en y ajoutant après le mot *intérêt*, les mots « *à raison de six pour cent par an* ».

La loi 1 Geo. VI, ch. 59, sanctionnée le 14 avril 1937 et entrée en vigueur le même jour, a modifié de nouveau cet art. 397.

Cet article, tel que modifié par les lois précitées, ainsi que par la loi antérieure 24 Geo. V, ch. 39, se lit aujourd'hui comme suit :

« Les taxes scolaires portent intérêt à raison de cinq pour cent par an à dater du trentième jour qui suit celui où elles sont exigibles.

Elles sont prescriptibles par trois ans.

Il n'est pas au pouvoir de la commission scolaire de faire remise de ces intérêts.

Toutefois, les commissaires ou les syndics peuvent décréter un taux d'intérêt inférieur à celui ci-dessus prévu. »

3. *PRESCRIPTION APPLICABLE.*

D'après l'art. 397 précité, les taxes scolaires sont prescriptibles par trois ans.

Il convient, cependant, de noter que l'art. 1er de la loi 22 Geo. V, ch. 93, tel qu'amendé par 24 Geo. V, ch. 71, 25-26 Geo. V, ch. 87 et 1 Ed. VIII (2ème sess.), ch. 35, décrète ce qui suit :

« Nonobstant toutes dispositions d'une loi générale ou spéciale à ce contraire, la prescription des taxes municipales ou scolaires en

court pas depuis le 19 février 1932 jusqu'au 30 avril 1938, ces deux dates comprises. »

4. *EFFET DE L'INTERRUPTION DE LA PRESCRIPTION.*

Le privilège conféré par l'art. 2011 du Code civil aux taxes scolaires s'étend, avons-nous dit, au montant total des taxes dues et non prescrites, et ceci sans restriction quant au nombre d années d'arrérages [7] ; nous verrons qu'il en est différemment en ce qui concerne les taxes municipales.

Quel est l'effet de l'interruption de la prescription ou de la renonciation du débiteur au cours de la prescription, spécialement à l'égard des créanciers hypothécaires ? Nous étudierons cette question plus loin en traitant des taxes municipales.

5. *EFFET DU DÉCRET.*

La loi 22 Geo. V, ch. 100, sanctionnée le 19 février 1932, (et entrée en vigueur le 19 avril 1932, soit le 60ème jour après sa sanction), a amendé les arts. 781 et 802 du Code de procédure civile, de façon à ce que les versements non échus des taxes spéciales ou répartitions imposées par les corporations scolaires et dont le paiement est réparti sur un certain nombre d'années ne soient plus purgés par le décret et continuent à affecter l'immeuble par privilège.

III

TAXES MUNICIPALES

1. *CRÉANCE GARANTIE.*

Il y a diverses espèces de taxes municipales : les taxes foncières, générales ou spéciales, et les taxes personnelles et mobilières.

---

7. *Béland* c. *Gagnon* (42 B. R. 366).

D'après l'art. 2011 du Code civil, seules les taxes foncières sont privilégiées sur les immeubles comme l'a d'ailleurs clairement démontré l'arrêt rendu dans la cause de *Flibotte* c. *Cité de Saint-Hyacinthe* (56 B. R. 527).

Les taxes municipales deviennent une charge sur les immeubles à compter de l'entrée en vigueur du rôle de perception.[8]

2. *TAUX D'INTÉRET.*

Antérieurement au 14 avril 1937, voici quels étaient les textes relatifs à l'intérêt sur les taxes municipales :

L'art. 517 de la Loi des Cités et villes (S. R. Q. 1925, ch. 102) décrétait :

« Les taxes portent intérêt à raison de six pour cent par an, à dater de l'expiration du délai pendant lequel elles doivent être payées, etc. »

L'art. 687 du Code municipal décrétait :

« Les taxes portent intérêt à dater de l'expiration du délai pendant lequel elles doivent être payées, etc . . . »

En l'absence de taux indiqué dans cet article du Code municipal, il y avait lieu d'appliquer le taux légal.[9]

La loi 1 Geo. VI, ch. 59, sanctionnée le 14 avril 1937 et entrée en vigueur le même jour, a modifié ces deux articles qui se lisent maintenant comme suit :

C. & V. 517 : « Les taxes portent intérêt, à raison de cinq pour cent par an, à dater de l'expiration du délai pendant lequel elles doivent être payées, sans qu'il soit nécessaire qu'une demande spéciale soit faite à cet effet.

---

8. *Thibault* c. *Robinson* (3 B. R. 280) ; *Séminaire de Saint-Sulpice* c. *Masson* (10 B. R. 570) ; *Corporation de Notre-Dame* c. *Le Roi* (25 C. S. 195) ; *Surprenant* c. *Brault* (32 B. R. 481).
Voir cep. *Canadian Allis-Chalmers Ltd* c. *City of Lachine* (1934 C. S. C. R. 445), dans laquelle la Cour suprême a décidé qu'une taxe est créée à la date où le règlement l'imposant est adopté et non à l'époque de l'entrée en vigueur du rôle de perception.

9. Le taux légal est de 5% en vertu de la Loi de l'intérêt (S. R. C. 1927, ch. 102, art. 3) ; voir cependant 1 Ed. VIII (2ème sess.), ch. 34, fixant le taux de l'intérêt légal en matière civile et judiciaire de la juridiction de la Législature à 3%.

Sauf les dispositions de l'art. 572, il n'est pas au pouvoir du conseil ou des officiers municipaux de faire remise des taxes ni des intérêts sur ces taxes.

Toutefois, le conseil peut, par résolution, décréter un taux d'intérêt inférieur à celui ci-dessus prévu. » [10]

C. M. 687 : « Les taxes portent intérêt, à raison de cinq pour cent par an, à dater de l'expiration du délai pendant lequel elles doivent être payées, sans qu'il soit nécessaire qu'une demande spéciale soit faite à cet effet. Il n'est pas au pouvoir du conseil ou des officiers municipaux de faire remise de ces intérêts. Toutefois, le conseil peut, par résolution, décréter un taux d'intérêt inférieur à celui ci-dessus prévu. »

3. *PRESCRIPTION APPLICABLE.*

D'après l'art. 519 de la Loi des cités et villes (S. R. Q. 1925, ch. 102), les arrérages de taxes municipales se prescrivent par trois ans.

L'art. 690 du Code municipal décrète :

« Les arrérages de taxes municipales se prescrivent par trois ans. Cette disposition est sujette à l'application des arts 2267 et 2270 du code civil. »

Cependant, il ne faut pas oublier que les chartes particulières de certaines cités et villes contiennent des dispositions spéciales relatives au terme de la prescription applicable aux taxes municipales.

Il convient en outre de rappeler ici la disposition déjà citée de la loi 22 Geo. V, ch. 93, telle qu'amendée, à l'effet que la prescription des taxes ne court pas depuis le 19 février 1932 jusqu'au 30 avril 1938, ces deux dates comprises.

---

10. Et d'après l'article 4 de cette loi 1 Geo. VI, ch. 59, l'article 517 ainsi modifié, s'applique à toutes les cités et à toutes les villes, nonobstant les dispositions contraires qui peuvent être édictées dans les lois particulières qui les régissent.

4. *LIMITATION DU PRIVILÈGE DES TAXES MUNICIPALES.*

L'art. 2011 du Code civil édicte qu'il ne peut être réclamé (par privilège) plus de cinq années d'arrérages (de taxes municipales), outre la courante, sans préjudice aux cas spéciaux où une prescription plus courte est établie.

Cette limitation semble signifier qu'en principe, dans l'ordre de distribution du prix d'un immeuble décrété, une corporation municipale ne peut être colloquée pour un plus grand nombre d'années d'arrérages que n'en comporte le terme de prescription applicable à l'espèce ; ainsi, d'après les dispositions du Code municipal, les arrérages de taxes se prescrivant par trois ans, une corporation municipale, régie par le Code municipal, ne pourra être colloquée pour plus de trois années d'arrérages. [11]

Nous supposons ici qu'il n'y a pas eu interruption ni suspension de la prescription.

5. *EFFET DE L'INTERRUPTION DE LA PRESCRIPTION OU DE LA RENONCIATION DU DÉBITEUR AU COURS DE LA PRESCRIPTION.*

L'art. 2011 du Code civil règle une question de préférence, sans préjudice à la question de prescription. [12]

Il ne peut évidemment y avoir de privilège pour les taxes prescrites ; mais la prescription, édictée par la loi, peut être interrompue soit par l'un des modes d'interruption civile qui sont à la disposition du créancier (C. C. 2224), soit par la reconnaissance, expresse ou implicite de la dette par le débiteur ou sa renonciation au bénéfice du temps écoulé (C. C. 2227) ou même sa renonciation à la prescription acquise (C. C. 2184).

---

11. *Dame Fontaine* c. *Paradis et la Cité de Lévis* (56 C. S. 336).

12. Langelier, *Droit civil*, vol. VI, p. 225 ; *City of Sherbrooke* c. *Dame Skinner* (41 B. R. 339).

Il y a lieu, toutefois, de faire une distinction entre l'interruption civile de la prescription [13] et la renonciation du débiteur à la prescription, spécialement à l'égard des créanciers hypothécaires du débiteur :

a) Lorsque la prescription a été interrompue, par quelque cause que ce soit, les corporations municipales peuvent être colloquées par privilège, pour le montant qui leur est dû, jusqu'à concurrence de cinq années d'arrérages, outre la courante [14]. Et les corporations scolaires peuvent être colloquées par privilège, pour le montant total qui leur est dû, sans restriction, car l'art. 2011 ne comporte aucune limitation du privilège des taxes scolaires. [15]

Et il en sera ainsi même à l'égard des créanciers hypothécaires du débiteur. [16]

b) Mais, dans le cas où une corporation municipale ou scolaire aurait laissé acquérir la prescription à l'égard de certains arrérages de taxes, la renonciation du débiteur à la prescription acquise ne pourra préjudicier à ses créanciers hypothécaires. (C. C. 2187, 2229). [17]

6. *EFFET DU DÉCRET.*

La loi 22 Geo. V, ch. 100, déjà citée, a amendé les arts. 781 et 802 du Code de procédure civile, de façon à ce que les versements non échus des taxes spéciales ou répartitions imposées par les corporations municipales et dont le paiement est réparti sur un certain nombre d'années ne soient plus purgés par le décret et continuent à affecter l'immeuble par privilège.

---

13. La suspension du cours de la prescription, résultant de la loi 22 Geo. V, ch. 93, a le même effet que l'interruption civile de la prescription.

14. *Béland* c. *Gagnon* (42 B. R. 366) ; *Cité de Lévis* c. *Desprès et les Commissaires d'écoles de la cité de Lévis* (43 B. R. 353) ; aussi *City of Sherbrooke* c. *Dame Skinner* (41 B. R. 339).

15. *Béland* c. *Gagnon* (42 B. R. 366).

16. *City of Sherbrooke* c. *Dame Skinner* (41 B. R. 339).

17. *Commissaires d'écoles de Saint-Henri* c. *Desmarteau* (6 L. N. 82) ; *Dame Fontaine* c. *Paradis et la Cité de Lévis* (56 C. S. 336).

IV

PAIEMENT DES TAXES AVEC SUBROGATION

1. *ÉTAT DE LA LÉGISLATION AVANT LE* 4 *AVRIL* 1929.

Antérieurement au 4 avril 1929, le paiement des taxes avec subrogation pouvait être fait :

a) soit en la manière prévue au parag. 2 de l'art. 1155 du Code civil ;[18]

b) soit en vertu de l'art. 1156 du même code.

Dans ces deux cas, la subrogation est réelle et permet au créancier subrogé d'exercer un recours hypothécaire contre le détenteur de l'immeuble grevé.

Cependant, les formalités prescrites par le parag. 2 de l'art. 1155 ne rendent pas pratique ce mode de procéder, pour le paiement des taxes avec subrogation ; quant à la subrogation légale de l'art. 1156, seuls les tiers intéressés peuvent s'en prévaloir.

D'autres textes, il est vrai, c'est-à-dire, l'art. 533 de la *Loi des cités et villes* (S. R. Q. 1925, ch. 102) et l'art. 689 du Code municipal permettent le paiement avec subrogation, mais n'accordent au subrogé qu'un recours personnel contre le débiteur des taxes ainsi payées.

2. *LÉGISLATION SPÉCIALE.*

Mais, le 4 avril 1929, certains textes ont introduit dans tout le territoire de la province, une législation particulière, édictée en 1916 dans la charte de la cité de Montréal [19], au sujet du paiement des taxes avec subrogation.

18. Nous laissons intentionnellement de côté le parag. 10 de cet article, car il n'y a pas d'exemple de subrogation conventionnelle consentie par une corporation, conformément à ce paragraphe.

19. Art. 395*a*, ajouté par 6 Geo. V, ch. 44, rempl. par 15 Geo. V, ch. 92, abr. par 22 Geo. V, ch. 105, sect. 22. Voir aujourd'hui : art. 372*a*, rempl. par 22 Geo. V, ch. 105, sect. 21, am. par 23 Geo. V, ch. 123, sect. 26.

Ces textes exigent le consentement du débiteur [20], la délivrance d'un reçu comportant que le paiement a été fait par un tiers pour le débiteur, et la mention dans les livres de la corporation du nom de ce tiers.

Ainsi, la loi 19 Geo. V, ch. 36 ajoutait à la Loi des cités et villes (S. R. Q. 1925, ch. 102) l'art. 534*a*, qui se lit ainsi :

« Sauf les dispositions de l'art. 533, quiconque, n'étant pas débiteur, paie une taxe municipale ou scolaire, foncière ou personnelle, générale ou spéciale, ou la taxe d'eau due par un tiers, avec le consentement de ce dernier, est subrogé de plein droit aux privilèges de la municipalité sur les biens meubles et immeubles du débiteur et peut recouvrer de lui le montant des taxes qu'il a ainsi payé. Cette subrogation n'a d'effet que si le reçu donné par le trésorier de la municipalité qui est tenu d'émettre tel reçu comporte que le paiement a été fait par un tiers pour le débiteur.

Le nom de ce tiers devra être noté dans les livres de la corporation. »

La loi 19 Geo. V, ch. 44 ajoutait à la *Loi de l'instruction publique* (S. R. Q. 1925, ch. 133), l'art. 402*a*, qui est au même effet.

Enfin, la loi 19 Geo. V, ch. 93 ajoutait au Code municipal l'art. 689*a*, qui est aussi au même effet.

Des dispositions spéciales légèrement différentes peuvent être contenues dans les chartes particulières de certaines cités ou villes. [21]

La subrogation qui résulte des textes que nous venons de citer crée une situation légale qui fait exception dans le cas de subrogation conventionnelle à l'art. 1155 du Code civil, comme le remarquait le juge P. Cousineau, dans la cause de *Industrial Loan & Investment Corporation* c. *Thibault* (68 C. S. 511), dont voici le jugé :

« Le prêteur qui paie, à l'acquit d'un contribuable, une taxe foncière due à la cité de Montréal et obtient une quittance portant

20. Ce consentement doit être par écrit d'après l'article 402*a* de la Loi de l'instruction publique et d'après l'article 689*a* du Code municipal.

21. Joliette (25-26 Geo. V, ch. 124), art. 75 remp. l'art. 534*a* de la Loi des cités et villes.— Québec (19 Geo. V, ch. 95), art. 274, remp. par 1 Geo. VI, ch. 102, sect. 50, exigeant l'enregistrement de la subrogation sur l'immeuble affecté.

subrogation, est de plein droit subrogé au privilège de la Cité sans formalité d'enregistrement ; ce prêteur est bien fondé à exercer un recours en déclaration d'hypothèque contre un sous-acquéreur de l'immeuble. »

En examinant les titres de propriété, il ne faudra pas oublier, comme le signalait L. M. dans la *Revue du Droit* (vol. 9, p. 372) de demander non seulement si les taxes sont payées mais encore par qui elles ont été payées, afin d'épargner à nos clients la surprise d'une action hypothécaire pour arrérages de taxes.

Cependant, pour que la subrogation ait lieu, il faut, de toute nécessité, que le paiement soit fait par le créancier de ses propres deniers [22] ; il importe peu, toutefois, que le créancier se fasse consentir un billet par le débiteur et fasse avec ce dernier des conventions de remboursement avant le paiement, pourvu que le créancier paie ensuite de ses propres deniers. [23]

Qui du recours personnel ?

Le paiement avec subrogation, fait en vertu des dispositions spéciales ci-dessus, accorde non seulement au créancier subrogé un recours hypothécaire (*Industrial Loan & Investment Corporation* c. *Thibault*), mais aussi un recours personnel contre le débiteur.

L'interprétation du mot *débiteur*, au sujet de ce recours personnel, a donné lieu aux décisions suivantes, qui ont établi une distinction importante :

1935. *Lamontagne* c. *Prudential Insurance Company of America* (59 B. R. 414) : « Un créancier hypothécaire qui paie des taxes dues à la Cité de Montréal et en obtient un reçu portant subrogation peut exercer un recours personnel en remboursement contre celui qui a acquis l'immeuble après l'imposition et l'exigibilité de ces taxes.

1936. *Confederation Life Association* c. *Courtemanche* (74 C. S. 505) : « A hypothecary creditor who pays with subrogation taxes due to

---

22. *Lamarre* c. *Piette* (57 B. R. 155).

23. *Rodier* c. *Industrial Loan & Finance Corporation* (60 B. R. 388).

the City of Montreal cannot proceed against any owner who may have acquired the property after the payment to the City of these taxes. His right to recover from the « actual debtor » applies only to the debtor who actually owed the money and who was actually liable to the City for the taxes at the time they were paid. »

Il ressort de l'analyse de ces décisions que le recours personnel est accordé au créancier subrogé contre tout acquéreur subséquent de l'immeuble,— vu qu'en vertu de la loi [24] les taxes peuvent être réclamées de tout acquéreur subséquent [25],— mais à la condition que le paiement avec subrogation ait été fait postérieurement à la mutation de propriété.

3. *ARRÉRAGES DE TAXES PAYÉS AVEC SUBROGATION SUBSÉQUEMMENT CONSOLIDÉS.*

Les recours du tiers subrogé contre le propriétaire qui s'est prévalu de la faculté de consolider ses arrérages de taxes, sera exposé dans la section suivante.

24. Loi des cités et villes (S. R. Q. 1925, ch. 102), art. 534 ; Code municipal, art. 688.

25. Signalons incidemment la décision récente de la Cour d'appel, dans la cause de *Canadian Kaolin Silica Products Ltd* c. *Corporation du Canton d'Amherst* (62 B. R. 73), dont voici le jugé (tel que corrigé dans le fascicule de février 1937 des Rapports judiciaires) : « Est bien fondée aux termes de l'article 688 du Code municipal une action personnelle intentée par une corporation municipale en recouvrement de taxes dues sur les immeubles d'une compagnie bien que lors de l'assignation (26 mars 1936), cette compagnie ne fut plus propriétaire de ces immeubles par suite d'une vente qu'elle en avait consentie (10 octobre 1934). »

Une démission et une élection

Par Mᵉ. Jos SIROIS, LL.D.,
NOTAIRE À QUÉBEC.

Mᵉˢ ÉDOUARD BIRON ET DOMINIQUE PELLETIER

Au cours de la dernière session [1], Mᵉ Édouard Biron a donné sa démission comme membre de la Chambre des notaires et président de la Commission de législation. Malgré l'insistance de la Chambre, Mᵉ Biron n'a pas voulu revenir sur sa décision et a insisté pour que cette démission fut acceptée. La Chambre a accédé, à son grand regret et avec une répugnance profonde. Nous n'avons pas à discuter les motifs qui ont induit notre confrère à faire une telle démarche, mais nous avons certainement le droit de dire combien elle nous afflige *personnellement* et comme *membre de l'Ordre des notaires*.

Personnellement : une amitié de plus de vingt-cinq ans nous unissait ; ensemble nous avons travaillé ; ensemble nous avons fréquemment voyagé ; ensemble nous avons vécu par et pour le notariat ; aucun dissentiment ne s'est jamais glissé entre nous ; ce que proposait l'un était accepté d'emblée par l'autre. Le départ de Biron de la Chambre des notaires n'affectera pas cette amitié que rien ne peut, d'ailleurs, atteindre, mais fournira moins d'occasion de se manifester. Quelque chose s'est rompu qui ne pourra être réparé ! Il semble cependant, après avoir atteint l'âge où nous sommes, que nous aurions pu continuer à fournir ensemble pour la profession un dernier effort, avant de rentrer définitivement dans le rang et céder la place à la génération qui monte et dont les capacités s'annoncent pleines de promesses.

---

1. Voir p. 7.

Comme membre de l'Ordre des Notaires : notre profession fait une perte dont elle se ressentira longtemps. Biron avait été pendant 21 ans (de 1912 à 1933) secrétaire de la Chambre pour le district de Montréal. Tous ont rendu hommage à sa grande courtoisie, à sa compétence parfaite. Cette charge de secrétaire au lieu de lui apporter certaines ressources financières, lui avait plutôt causé des pertes tant il avait voulu améliorer les services du secrétariat sans demander à la Chambre d'allocations correspondantes. En 1933, lorsqu'un secrétaire permanent fut nommé, Me Biron entra à la Chambre et fit partie de son Conseil. Reprenant ainsi sa liberté d'action et de parole, il prit part avec grand succès à toutes les délibérations et sa grande autorité, sa courtoisie jamais démentie lui acquirent une influence incontestable [2]. Nous sommes privés de ses services au moment où nous en aurions besoin. Dans l'intérêt bien compris de la profession, souhaitons que l'absence de Me Biron des séances de la Chambre ne soit que momentanée. Il y a des personnes vers qui l'on se tourne instinctivement lorsqu'il s'agit d'attribuer certaines hautes fonctions entrainant plus de responsabilités que d'honneurs. Lorsque ce moment viendra, et il viendra rapidement, l'on se rendra mieux compte de la perte que fait subir au Notariat la démission de Me Biron.

Il est bon que le souvenir des services rendus par notre ami fut évoqué dans cette Revue à laquelle il s'est toujours intéressé de très près.

* * *

Pour remplir la vacance que créait la démission de Me Biron la Chambre a élu Me Dominique Pelletier, notaire à Montréal, qui est aussi entré à la Commission de législation. Impossible de faire un plus heureux choix. Me Pelletier avait déjà été membre de l Chambre où son autorité avait été très grande. Travailleur infatigable, toujours à l'œuvre, d'une indépendance d'action et de parole qui

2. Sa tenacité, lorsqu'il croyait avoir raison, était proverbiale.

n'excluait pas une extrême courtoisie, une connaissance parfaite des questions qu'il exposait, tout avait contribué à attirer l'attention sur lui et laissait entrevoir la brillante carrière qu'il est appelé à fournir à la Chambre. Une de ses qualités qu'il faut tout particulièrement citer, c'est son désintéressement et son esprit d'effacement. Sa très grande humilité et son désir d'être utile à la profession sans en retirer quoi que ce soit pour lui-même l'ont souvent induit à sacrifier certaines promotions auxquelles il avait certainement droit. Et avec cela toujours gai, toujours complaisant, toujours prêt à aider. Nous sommes extrêmement heureux de sa rentrée à la Chambre et à la Commission de législation. Il n'aurait pas dû être nécessaire que Biron disparût pour que Pelletier nous revint ; mais s'il est une chose qui puisse diminuer quelque peu les regrets que nous cause la disparition du premier, c'est le retour du second. Nous n'avons pas assez d'hommes comme Pelletier pour nous priver de ses services.

Jos. Sirois

———

La célébration du mariage *

Par Me Charles STEIN, LL. L.
AVOCAT À QUÉBEC

II. CHANGEMENT PROPOSÉ

A) *Opportunité :*

Si l'on n'est pas convaincu du bien fondé de la conclusion que je viens de tirer, on reconnaîtra du moins qu'en présence de la décision de la Cour suprême en 1912 (sur la référence du Gouvernement fédéral), de l'opinion du Conseil privé dans *Despatie* c. *Tremblay*, en 1921, et d'autres jugements dans le même sens (?), il serait préférable, pour nous catholiques, que la situation soit tirée au clair par un amendement.

Avant de faire mon humble suggestion au sujet de cet amendement, je me permets de rappeler en quelques mots la prescription actuelle du Droit canonique en la matière, ainsi que son historique.

En 1546, le décret *Tametsi* du Concile de Trente a exigé la célébration du mariage par le curé propre de l'une des parties ou par son délégué. Ce décret s'appliquait à tous les baptisés (donc aux mariages des hérétiques entre eux et aux mariages mixtes).

La Déclaration Bénédictine, donnée en 1741 pour la Hollande, et étendue ensuite à d'autres pays, entre autres au Canada et à Québec en 1764, (sous le Pape Clément XIII), soustrayait les mariages des hérétiques entre eux et les mariages mixtes à l'effet du décret *Tametsi*.

Enfin, le décret *Ne Temere* de la Congrégation du Concile, du 2 août 1907 (en vigueur le 19 avril 1908) a exigé que les mariages mixtes et les mariages des catholiques entre eux soient célébrés par le Curé ou l'Évêque de l'endroit ou par le délégué de l'un ou de l'autre, (juri-

* V. la première partie au fasicule de septembre, 40 R. N. p. 49.

diction territoriale, tandis que le décret *Tametsi* conférait aux curés une juridiction personnelle).

Je me permets de signaler l'article 8 du décret *Ne Temere*, (que signalait Me Lafleur à l'appui d'un de ses arguments), qui permet de se passer d'un prêtre et de se contenter de deux témoins lorsqu'on ne peut avoir le curé, ni l'évêque, ni un prêtre délégué par l'un ou l'autre, et que cet état de choses a duré un mois. Dans un tel cas, cependant, s'il y a dans les environs un prêtre autre que le curé, l'évêque ou leur délégué et qu'on puisse le faire venir, on doit l'avoir pour *assister* à la célébration. Mais ce prêtre n'agit pas alors comme célébrant, il n'a pas la juridiction pour célébrer ; il assiste seulement comme troisième témoin, pour ainsi dire.— Bien que le mariage soit définitivement célébré et valide dans ces conditions, la bénédiction nuptiale devra plus tard être donnée par le Curé de l'endroit.— (Cet article vise évidemment le cas de missions éloignées n'ayant pas de curé résidant).

Je soumets que le Code devrait être amendé de façon à limiter au curé et à l'évêque catholiques de l'endroit de la célébration, et à leur délégué, le pouvoir de marier deux catholiques. Quant aux mariages mixtes,— et voici le moment de parler de l'*opportunité* d'un amendement —, il serait peut-être sage de ne pas leur étendre cette exigence. Nous sommes, au pays, dans une situation de fait toute particulière, dont il nous faut parfois tenir compte dans la pratique, quelque répugnance que nous en ayons à cause de nos convictions, afin d'éviter des maux plus grands ou plus nombreux que ceux auxquels nous voudrions rémédier. Dans l'espèce qui nous occupe,y il aurait danger d'attirer des représailles dans les autres provinces.

A tout événement, on devrait, sur ce point, s'en remettre à la décision de l'autorité ecclésiastique.

Il ne serait peut-être pas mal de légiférer dans le même sens, *mutatis mutandis*, pour le mariage des protestants entre eux. Ceux-ci,

étant de cette façon placés sur un pied d'égalité avec les catholiques, n'auront aucun sujet de récrimination. Et je ne crois pas que nos autorités religieuses s'y opposent, vu que l'Église défend à ses prêtres de marier deux protestants,— sans toutefois faire de cette prohibition une cause de nullité, pour les cas où un tel mariage est valide suivant la loi de l'église des époux.

J'allais oublier d'ajouter que si on amendait ainsi le Code, il conviendrait de modifier aussi ses dispositions concernant les actes de l'état civil de façon à autoriser l'évêque et le délégué non fonctionnaire de l'état civil à faire l'entrée nécessaire (l'acte de célébration) aux registres de l'endroit,— au lieu de se prévaloir de 53*b*.

B) *La question constitutionnelle :*

La dernière question à examiner est celle de la possibilité pour le Provincial d'édicter l'amendement suggéré, i. e. la question constitutionnelle.

Comme vous le savez, le Parlement fédéral a reçu de l'Acte de l'Amérique britannique du nord (art. 91, par. 26), juridiction *exclusive* sur *Le Mariage et le divorce*, et les législatures provinciales (art. 92, par. 12) le pouvoir *exclusif* de légiférer sur *la célébration du mariage dans la province* (« the solemnization of marriage in the Province »).

Le pouvoir des Législatures provinciales ne comporte que cela, mais tout cela. Il leur permet de décréter que, sous peine de nullité, le mariage sera célébré suivant telle ou telle procédure et par telles ou telles personnes, en faisant des distinctions de religion ou autres,— sans sortir toutefois du domaine de la célébration — ou en ne faisant aucune distinction.

La constitution attribue, il est vrai, au Fédéral, le sujet général du *mariage*, mais, évidemment, cette attribution doit être entendue avec toute la restriction nécessaire pour donner son plein sens à la disposition faite en faveur du Provincial.

Dans la cause de la référence du Gouvernement fédéral (7. D. L. R. 629 : RE : *The Marriage Law of Canada*, 1912, Conseil privé (Viscount Haldane, L. C., Earl of Halsbury, Lord Macnaghten, Lord Atkinson, Lord Shaw, and Chief Baron Palles), que j'ai citée plus haut, le Conseil privé, confirmant sur ce point le jugement de la Cour suprême, a décidé: que le pouvoir des Provinces de légiférer sur la *célébration du mariage dans la province* restreint celui conféré au fédéral de légiférer sur *le mariage et le divorce ;* et que ce pouvoir provincial concernant la celébration s'étend à la validité, c'est-à-dire permet d'affecter celle-ci.

Ce jugement a été rendu sur une consultation par le Gouvernement fédéral au sujet du pouvoir du parlement du Dominion de décréter que tout mariage célébré par une personne autorisée par la loi du lieu de la cérémonie et dûment célébré suivant les exigences des mêmes lois, serait valide en dépit de la différence de religions des contractants et quelle que fut la religion du célébrant.

Le Conseil privé a décidé, pour la raison donnée plus haut, que le fédéral n'avait pas ce pouvoir, confirmant le jugement majoritaire de la Cour suprême (Fitzpatrick, Juge en chef, Davies, Duff, Anglin et Idington, ce dernier étant dissident sur ce point), rapporté à 6 D. L. R. 588 et à 46 S. C. R. 132.

Je signale un bon argument *ad hominem* de Lafleur (plaidant pour le Gouvernement fédéral, sur l'interprétation à donner à la loi de notre province) contre ses adversaires (l'honorable Mignault entre autres), qui s'appuyaient sur 127 pour prétendre que notre Code civil exigeait que le mariage de deux catholiques, pour être valide, fut célébré devant un prêtre catholique. Il faisait remarquer, avec raison, que si on allait chercher dans l'article 127 un empêchement au mariage de deux catholiques devant un autre fonctionnaire qu'un prêtre catholique, on devait concéder que la loi proposée était *intra vires* du pouvoir fédéral, puisque les empêchements de mariage visés par cet article,— de même que ceux de tout le chapitre dans lequel il est contenu (intitulé

des qualités et conditions requises pour pouvoir contracter mariage),— tombent sous la juridiction fédérale.

Je dois ajouter que M. Lafleur n'énonçait cet argument qu'incidemment, et qu'il prétendait que 129 devait être lu et interprété indépendamment de l'art. 127, et que l'empêchement de clandestinité et tous les empêchements concernant la célébration devaient être distingués et séparés de ceux visés par le premier chapitre du titre du mariage (« qualités et conditions requises »).— M. Lafleur, je l'ai dit plus haut, ne plaidait pas la question constitutionnelle, dans cette cause, i. e. la question de la juridiction fédérale sur l'objet de la loi proposée et soumise à la Cour, mais il soutenait seulement l'interprétation de notre loi provinciale qui fut adoptée par la Cour suprême et que j'ai exposée plus haut.

La Cour suprême, en 1933, dans *Kerr* c. *Kerr*, (Duff, Rinfret, Lamont, Smith, Cannon et Crocket, Juges), 1934 S. C. R. 72, a décidé que le Provincial a le pouvoir d'exiger, comme condition préalable à la célébration du mariage de personnes d'un certain âge, le consentement de leurs parents, et de faire de l'inaccomplissement de cette formalité une cause de nullité du mariage.

Je dois répondre à une objection assez sérieuse à première vue, qui est formulée contre la constitutionnalité de l'amendement en question.— Actuellement, le proviso de 129 permet au ministre du culte requis de célébrer un mariage, de refuser de le faire, en faisant valoir un empêchement de fond, non reconnu par la loi civile, mais seulement par la loi de son église. Seulement, les parties peuvent toujours aller se marier devant un ministre d'une autre religion, qui n'admet pas un tel empêchement. Tandis que si l'on oblige les fidèles d'une église à se marier devant les prêtres ou ministres de cette église, en laissant subsister le proviso du second paragraphe de 129, on se trouve à créer, indirectement ou en pratique, des empêchements qui ne relèvent que du Parlement fédéral.— Voilà l'objection.

Il faut remarquer qu'elle ne se rattache pas seulement à l'interprétation si forcée donnée par le Conseil privé à l'art. 127, et qu'il ne suffit pas, en conséquence, pour la faire disparaître, de réfuter cette interprétation et de démontrer que 127 reconnaît les empêchements des diverses religions. Car, nous l'avons vu, 127 ne reconnaît que ceux qui existaient en 1866. De plus, nous l'avons vu aussi, la réserve du second alinéa de 129 est applicable à un autre empêchement de fond : celui d'un premier mariage dissous par un divorce légal. Enfin, l'effet de l'art. 127 pourrait être annulé par le Fédéral, dont la juridiction s'étend, sans aucun doute, à la matière couverte par cet article.— (Quant à l'empêchement constitué par un premier mariage célébré à l'étranger et qui a été annulé civilement en vertu de 135, mais qui est encore valide et existant devant l'Église, il n'est pas en cause, vu qu'il se réduit, en définitive, à une question de célébration, et qu'il relève donc du Provincial).

L'objection doit donc être attaquée de front et discutée à son mérite au point de vue constitutionnel.

(Inutile de dire, par ailleurs, qu'il n'est pas question de supprimer le proviso de 129 en introduisant l'amendement proposé).

En réponse à l'objection, il faut d'abord faire la mise au point suivante : l'obligation imposée par l'amendement n'aurait pas nécessairement pour effet, en pratique, de créer les empêchements en question. Premièrement, parce que les futurs époux auraient toujours la ressource d'abdiquer leur foi ; ensuite, parce qu'il demeurerait toujours possible qu'un prêtre ou ministre consente à passer outre à l'empêchement.

Fort de cette mise au point, je maintiens, à l'encontre de l'objection, que l'amendement suggéré serait constitutionnel, vu que son objet et son effet immédiats et directs consisteraient dans la création d'un *empêchement de célébration*, d'une condition de forme.

En effet, d'une part, il resterait sans aucun doute dans les limites de l'art. 92 de l'A. B. N., en ce que, par lui-même, il ne serait qu'une application du pouvoir du Provincial de confier à qui il le veut la célébration du mariage. (Il édicterait simplement que les mariages des catholiques entre eux et ceux des protestants entre eux, qui peuvent aujourd'hui être célébrés par un fonctionnaire de l'état civil de n'importe quelle dénomination religieuse, ne pourraient plus l'être que par un fonctionnaire appartenant à la même église que les parties).

D'autre part, sa combinaison avec le proviso déjà existant de l'art. 129 — (c'est cette combinaison que vise l'objection) — ne produirait pas, non plus, une disposition législative *ultra vires*, vu qu'elle ne comporterait aucune prohibition ou prescription concernant la capacité requise pour contracter mariage. Pour commettre un empiètement sur la juridiction fédérale en matière d'empêchement de fond, il faudrait que le Provincial ajoute ou retranche quelque chose aux empêchements ou conditions de capacité qui existent actuellement en vertu des lois fédérales et en vertu du chapitre I du Titre du Mariage du Code civil (lequel chapitre, encore une fois, tombe dans le domaine fédéral). Or, l'amendement proposé n'ajouterait rien, à ce point de vue, au proviso de 129. En d'autres termes, il n'assujettirait les parties ni les fonctionnaires de l'état civil, à aucune exigence de fond imposée par leur église. Un fonctionnaire de l'état civil conserverait simplement le droit, qu'il a actuellement, de refuser de célébrer un mariage non permis par son église. Mais s'il célébrait quand même un tel mariage, celui-ci serait parfaitement valide (comme il l'est aujourd'hui dans les mêmes circonstances). — Je ne nie pas, et il est indéniable, d'ailleurs, que le résultat *pratique* d'une telle législation serait souvent de faire valoir des empêchements de mariage relevant du pouvoir fédéral, et non reconnus par lui. Mais cela est-il suffisant pour en prononcer l'inconstitutionnalité ? Ne peut-on pas, en dernier ressort, faire appel ici à la théorie du *pouvoir ancillaire* (« implied

powers ») ? — La Cour suprême est allée très loin dans ce sens, dans la cause, citée ci-dessus de *Kerr* c. *Kerr* (1934 S. C. R. 72), puisqu'elle y a reconnu aux Législatures provinciales le droit d'exiger, comme condition de validité du mariage des mineurs d'un certain âge, le consentement préalable de leurs parents. Assez loin, en tous cas, il me semble, pour nous encourager à tenter notre chance.

Charles STEIN.

Chambre des Notaires *

SESSION DE 1937

XXIIIième TRIENNAT

RAPPORT DU SECRÉTAIRE-TRÉSORIER

Monsieur le président,
Messieurs les membres de la Chambre des notaires,

J'ai l'honneur de vous soumettre le bilan de la Chambre au 31 mai 1937 et un état des recettes et déboursés pour l'exercice financier qui s'est terminé le 31 mai dernier.

Ces états, ainsi que mes livres et les pièces justificatives s'y rapportant, ont été vérifiés par M• J.-A.-D. Chagnon, notaire, comme l'atteste son certificat.

Montréal, le 8 juillet 1937.

Le secrétaire-trésorier,

Arthur COUTON.

CERTIFICAT DU VÉRIFICATEUR

Je, soussigné, vérificateur dûment nommé pour le présent triennat, certifie que j'ai contrôlé et vérifié les valeurs et l'encaisse de la Chambre avec leurs pièces justificatives.

Dans mon opinion, le bilan et l'état des recettes et déboursés ci-annexés, représentent au meilleur de mon jugement et de mes connaissances la situation exacte de la Chambre des notaires, du mieux que j'ai pu m'en rendre compte par les pièces justificatives qui m'ont été fournies et d'après ce qu'indiquent les livres.

* V. fascicule du mois d'août 40 R. N. p. 5.

Montréal, le 8 juillet 1937.

Le vérificateur,

J.-A.-Donat CHAGNON.

BILAN

Le 31 mai 1937

ACTIF

Argent en Banque..................			5,195.56
Obligations Com'n Scolaire Montréal			15,000.00
" Sœurs de Charité........			10,000.00
Comptes à recevoir			
Contribution de l'année courante.....	3,254.18		
" arriérée	1,427.83		
Frais..............................	136.76		
Livres de comptabilité.............	32.55		
		4,851.32	
Notaires destitués..................	2,219.42		
" décédés....................	498.25		
" démissionnaires...........	158.71		
" suspendus................	4,164.84		
		7,041.22	
			11,892.54
Billets recevables..................			73.96
Ameublement.....................	4,930.83		
Moins dépréciation, 5%............	246.54		
		4,684.29	
Bibliothèque......................		108.70	
Livres de comptabilité 1-6-36.......	1,397.34		

Vendus au cours de l'année	346.15		
		1,051.19	
Codes du notariat 1-6-36	217.38		
Vendus	11		
		206.38	
Circulaire « M. le Notaire »	22.52		
Vendue	1		
		21.52	
Répertoire et index 1-6-36	236.37		
Vendus	90		
		146.37	
			6,218.45
			48,380.51

PASSIF

Dû sur papier		16.90
Dépôt pour galerie des portraits		200.00
Solde créditeur au 1-6-36	46,781.67	
Surplus de l'année	1,381.94	
		48,163.61
		48,380.51

Certifié conforme.

Le secrétaire-trésorier,

Arthur COURTOIS.

ÉTAT DES RECETTES DU 1er JUIN 1936 AU 31 MAI 1937

Notaires			
Contribution courante.............		14,170.82	
" arriérée..............	2,578.77		
" " (notaires décédés).........................	40		
Contribution arriérée (notaires qui ont repris l'exercice)...........	115		
Contribution notaires suspendus....	529.31		
" " destitués.....	37.05		
Frais............................	276.91		
		3,577.04	
Billets............................		10.83	
Secrétaire-revenus.................		62	
Secrétaire-revenu, certificat de signature.........................		253	
			18,073.69
Étrangers.......................			259.55
Obligations de la Cité de Québec....			25,000.00
Étudiants		7,483.	
"		155	
			7,638
Divers			
Intérêts sur placements............		1,138.50	
" divers....................		158.57	
Livres de comptabilité.............		356.75	
Répertoire et index................		90	
Protonotaire, greffes déposés........		79.02	
Emprunt temporaire...............		4,500	
Cert. non-redevance, transport de greffes.......................		320	

Taxation comptes, élection domicile.	17.50	
Com'n sur chèques et timbres........	15.76	
Code du notariat..................	12	
Divers...........................	27.26	
Papier...........................	63.17	
		6,778.53
		57,749.77
Solde en banque, le 1-3-36..........		3,778.04
		61,527.81

Certifié conforme

Le secrétaire-trésorier,
Arthur COURTOIS

ÉTAT DES DÉBOURSÉS DU 1er JUIN 1936 AU 31 MAI 1937

Obligations......................		25,000
Revue du Notariat.................	4,000	
Statuts..........................	2,084.13	
		6,084.13
Indemnité de session...............	3,578.55	
Frais " "	157.66	
		3,736.21
Indemnité du Conseil..............	1,064.17	
" de Com'n législation	741.97	
		1,796.14
Délégation à Ottawa, « Conference of Governing Bodies »............	55.45	
Dépenses des officiers..............	212.83	
		268.28

Traitements :

Syndic		900	
Sec. Com's législation		100	
Représentant du secrétaire (Québec)		300	
Vérificateur		100	
Secrétaire-trésorier		5,000	
Sténographes du bureau		975.50	7,375.50
Inspection des greffes			
Traitement de l'inspecteur		4,000	
Frais d'inspection		1,241.60	
			5,241.60
Frais payés pour enquêtes et dus par notaires			175.12
Timbres	181.36		
Papeterie et impressions	112.38		
Entretien de bureau et clavigraphe	119.56		
Téléphone	284.96		
Assurance	20.20		
Comptabilité	100.		
Tributs mortuaires	31.50		
Livres de délibération et relieurs	44.30		
" pour bibliothèque	63.70		
Dépenses générales diverses	125.74		
Publicité	75		
		1,158.70	1,158.70
Commissions sur chèques			6.63
Remboursements étudiants			266.
" notaires			25.
" sur livre de caisse			4.
" emprunt temporaire			4,500.
Intérêts-emprunt		55.11	

" et prime : obligations....	407.49	
		462.60
Secrétaire provincial (enrg. com') ..		90.
Prix d'examen....................		100.
Papier (achat de).................		42.34
		56,332.25
Solde en banque le 1-6-37..........		5,195.56
		61,527.81

Certifié conforme.

Le secrétaire-trésorier,
Arthur COURTOIS

RAPPORT DU VÉRIFICATEUR

Monsieur le président de la Chambre des notaires.

Monsieur le Président,

Comme vérificateur des comptes de la Chambre, j'ai l'honneur de vous faire mon rapport concernant la vérification que j'ai faite des livres du secrétaire-trésorier pour l'année fiscale qui s'est terminée le 31 mai 1937.

Tous les livres et documents concernant la comptabilité de la Chambre ont été mis à ma disposition et j'ai reçu du secrétaire-trésorier tous les renseignements et toutes les explications dont j'ai pu avoir besoin.

Mon certificat de vérificateur est annexé au rapport financier du secrétaire-trésorier.

Comptabilité de la Chambre

Votre comptabilité devient de jour en jour plus considérable vu les services de plus en plus nombreux que le bureau de la Chambre rend aux notaires ; et le nouveau service de la vente du papier, en permettant aux notaires de se procurer un papier de première qualité au prix de détail d'un papier commun, est appelé à rendre à notre profession un très grand service en l'habituant graduellement à l'idée d'un règlement de la Chambre, décrétant l'achat obligatoire du papier à minute du Bureau de la Chambre.

Placements

Avec MM. Arthur Courtois, secrétaire-trésorier, et G.-A. Terrault, inspecteur, j'ai, le 28 juin dernier, fait la vérification des valeurs déposées dans le coffret de sûreté de la Chambre dans les voûtes de la Société d'Administration et de Fiducie. Nous y avons trouvé les valeurs suivantes enregistrées au nom de la Chambre des notaires de la province de Québec, avec tous les coupons d'intérêts non échus y attachés, savoir :

Obligations des Écoles Catholiques de Montréal, 4% — 1er février 1946 : Nos YM0109 à 0113 ; 5 de $1000 chacune	$ 5,000
Obligations des Écoles Catholiques de Montréal, 4% — 1er février 1948 : Nos ZM0160 à 0169 : 10 de $1000 chacune	10,000
Obligations des Srs de la Charité de Québec, 4% — 1er décembre 1951 — Nos M355 à 357 et 365 à 367 : 6 de $1,000 chacune	6,000
Nos D271, 273, 274, 275, 280, 281, 282 et 283 : 8 de $500 chacune	4,000
Total	$25,000

Assurances

La Chambre détient les assurances suivantes :

Une police de garantie de fidélité, émise par « La Prévoyance », sous le nº C37303 au montant de $4,000, sur le trésorier de la Chambre, avec certificat de renouvellement Nº 126725 attestant que cette police est en vigueur jusqu'au 10 juillet 1937.

Une police d'assurance contre l'incendie, émise par « Sun Insurance Office Limited » sous le nº 16965319, au montant de $1400, expirant le 18 juin 1937, sur les livres de comptabilité contenus en une bâtisse portant le nº 1001 de la rue St-Urbain, à Montréal.

Comptes de banque et caisse

La balance des comptes de banque de la Chambre a été vérifiée au moyen de certificats émis par nos banquiers, et ci-joints, attestant le solde créditeur de ces comptes du 31 mai 1937, et est comme suit :

Balance à la Banque Canadienne Nationale, Montréal, suivant le certificat.	$2,935.57	
Moins chèques en circulation.	47.69	$2,887.88
Balance à la Caisse d'Économie de Québec, suivant le certificat.	2,899.62	
Moins chèques en circulation.	591.94	
		2,307.68
Balance en banque au 31 mai 1937.		$5,195.56

Remarques

Cette année encore la Chambre a augmenté son surplus de la somme de $1381.94, après avoir pourvu à la dépréciation de son mobilier ; ce qui est très beau, vu la diminution des intérêts sur les placements.

Je profite de ce premier rapport sous un nouveau triennat pour vous prier de transmettre à la Chambre mes remerciements de la grande marque de confiance qu'elle a désiré me renouveler en me réélisant au poste de vérificateur.

Je dois cependant ajouter que, si d'un côté je suis bien flatté de cet honneur que je n'ai pas sollicité mais qui me serait échu pour donner une charge à un notaire d'un district rural, d'un autre côté, la charge de vérificateur, vu l'augmentation constante des services de la Chambre, devient de plus en plus lourde en regard du salaire attribué à cette charge, et je crois qu'en toute justice le salaire du vérificateur devrait être doublé.

Le tout humblement soumis.

Le vérificateur,
J.-A. Donat CHAGNON.

RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES

Les membres de la Commission des finances ont siégé jeudi, le 15 juillet 1937, sous la présidence de leur président, M• Victor Abran.

Ont assisté à cette séance : MM. Victor Abran, président du Comité ; honorable Cyrille Delâge, président de la Chambre ; J.-A. Trudel, Victor Morin, Georges-B. Marler, C. de Léry, Art. Duval, Yves Montreuil, syndic ; Arthur Courtois et Chs-J. Baillargeon, secrétaire.

Les bilan et rapports financiers de la Chambre pour l'année terminée le 31 mai 1935, certifiée par le vérificateur, M• J.-A.-D. Chagnon, ont été étudiés avec intérêt et trouvés satisfaisants.

Les membres de cette Commission ont été unanimes à recommander que la Chambre, dans ses placements de fonds, se conforme aux exi-

gences de l'art. 981o et cela pour assurer la plus grande sûreté possible et parce qu'en agissant ainsi nous nous dégageons de toute responsabilité.

Et si cette recommandation est confirmée par la Chambre, notre Commission croit devoir suggérer en outre, que les placements actuels qui ne rencontreraient pas exactement les exigences de l'art. 981o soient liquidés à la première occasion favorable et remplacée par d'autres qui seront conformes aux prescriptions énoncées ci-haut.

Malheureusement, nous déplorons encore cette année le défaut de paiement, par plusieurs membres de notre profession, de leur contribution annuelle.

Bien que cela puisse être excusable ou incontrôlable dans quelques cas, notre Commission croit devoir recommander de maintenir le principe et la règle établis, et, par conséquent, elle se croit obligée de dénoncer les retardataires dont la liste est attachée au présent rapport, et de demander que le règlement de suspension soit appliqué dans leur cas.

Les membres de notre Commission suggèrent de laisser toutefois entière discrétion au Conseil de la Chambre quant à l'exécution du jugement de suspension à l'égard de tous et de chacun des membres en défaut.

La demande faite par notre vérificateur Me J.-A.-D. Chagnon, de porter l'honoraire annuel qui lui est payé pour son travail de $100 à $200 a été trouvée bien fondée et par conséquent, la Commission recommande cette augmentation.

Les membres de la Commission ont reçu un rapport du sous-comité spécial nommé l'an dernier pour étudier le projet d'utiliser la *Revue du Notariat* comme médium de publicité.

Certaines initiatives ont été prises et bien que le projet ne soit pas encore réalisé, il n'est pas abandonné et nous suggérons que le même Comité soit maintenu en fonction, continue son travail et fasse rapport à la prochaine session.

Votre Commission croit aussi juste et équitable de recommander une augmentation de $3.00 par semaine à Mlle Marcelle Gauthier, employée au bureau de la Chambre, à Montréal, c'est-à-dire que son salaire soit porté de $17.00 à $20.00 par semaine.

Le président,
Victor ABRAN.

Le secrétaire,
Chs-J. BAILLARGEON.

Québec, le 16 juillet 1937.

RAPPORTS DE LA COMMISSION DE LÉGISLATION

Séance du 25 septembre 1936 — tenue dans notre salle, au Palais de Justice de Québec.

Présents : Mes Ed. BIRON, président,
Cyrille-F. DELAGE, président de la Chambre,
Jos. SIROIS,
H. SAINT-GERMAIN,
René FARIBAULT,
L.-A. DUPUIS,
J.-M. SAVIGNAC,
Yves MONTREUIL, syndic,
S.-J. LARUE, secrétaire.

La séance s'ouvre à 9 h. 30 a. m., sous la présidence de Me Édouard Biron.

Me Delâge propose d'étudier en premier lieu les projets d'amendements au Code du Notariat préparés par Mes Paquette et LaRue.

Nous donnons plus loin le texte modifié et approuvé définitivement dans une réunion tenue le 17 novembre 1936 de la Commission de Législation et du Conseil de la Chambre.

Me Faribault suggère de prendre en considération la demande des notaires de Chicoutimi, relativement à leur représentation à la Chambre des notaires.

Sur proposition de Me Sirois appuyé par Me Faribault, la Commission, sujet à l'approbation de la Chambre, se déclare favorable à un amendement de l'art. 118 du Code du Notariat, de manière à accorder un représentant à la Chambre des notaires pour les districts réunis de Rimouski et Gaspé et deux représentants pour les districts réunis de Chicoutimi et Saguenay,— l'un de ces deux derniers devant être élu par les notaires du district actuel de Roberval. De cette façon, le district de Gaspé, qui n'a pas élu de représentant depuis un grand nombre d'années, se trouvera réuni au district de Rimouski pour les fins de la représentation à la Chambre et les districts réunis de Chicoutimi et Saguenay pourront avoir deux représentants, sans qu'il y ait augmentation dans le nombre actuel des membres de la Chambre. Représentation des districts de Chicoutimi et Saguenay.

Me Biron suggère de prendre en considération la proposition de Me J.-M. Savignac adoptée, le 16 juillet 1936, par la Chambre des notaires, relativement à la nomination de notaires aux postes de régistrateurs. Cette résolution de la Chambre approuve la résolution adoptée le 17 juin 1936 par l'Association du Notariat Canadien du district de Bedford. Notaires régistrateurs

Me Dupuis insiste sur l'opportunité de faire admettre par le Gouvernement provincial le principe que les régistrateurs devraient, de préférence, être des hommes de loi.

La Commission, approuvant les remarques de Me Biron, ne croit pas avoir qualité pour faire amender le statut dans ce sens, ceci étant du ressort du Gouvernement. De plus, pareil amendement est-il désirable ? On sait en effet, que, dans plusieurs divisions d'enre-

gistrement, les reveaus sont modestes. Le syndic, Me Montreuil, déclare qu'il a demandé à plusieurs confrères la permission de suggérer leurs noms pour un de ces postes de régistrateurs et que tous ont refusé.

Sur proposition de Me Savignac, appuyé par Me Saint-Germain, la Commission émet le vœu que le Conseil revienne à la charge chaque fois qu'il y aura une vacance dans un bureau d'enregistrement et qu'il continue ses instances auprès du Gouvernement pour demander que toute vacance dans la position de régistrateur soit remplie par un notaire. Tous les notaires de la Province devraient faire une propagande semblable auprès des membres de la Législature.

Le secrétaire est requis d'adresser copie de cette résolution à l'Association du Notariat Canadien du district de Bedford.

Me Sirois suggère d'ajourner à la prochaine séance la prise en considération des amendements proposés à l'art. 146 du Code du Notariat.

Me Savignac propose, appuyé par Me Dupuis, que cette question ait préséance sur toutes les autres à la prochaine réunion.

Le secrétaire est prié de demander au secrétaire-trésorier de la Chambre d'adresser à tous les membres de la Chambre une copie de l'enquête faite récemment.

Les suggestions faites par l'Association du Notariat Canadien du district de Montréal, le 27 mai 1936, relativement au développement toujours plus poussé de notre compétence et étude des moyens à cet effet, seront mises à effet, au moins quant au stage préparatoire à l'admission à l'exercice, lorsque le projet d'amendements au Code du Notariat approuvé ce jour aura été adopté par la Législature.

Me Sirois remarque que l'économie politique, la pratique du notariat et le droit statutaire sont actuellement enseignés dans nos universités. La Chambre, quand elle le jugera à propos, pourra modifier ses questions en conséquence et amender l'art. 169 de ses règlements.

Me Faribault est d'opinion que le tribunal d'appel pourrait se composer des membres de la Commission de Législation et des présidents des autres commissions. Tribunal d'appel en matière disciplinaire.

Me Sirois considère que la juridiction de première instance doit être attribuée à un corps central. Les notaires, spécialement les ruraux, auront probablement objection à former entre eux un tribunal de première instance pour juger un de leurs collègues exerçant dans la même région.

Me Savignac déclare que le tribunal d'appel devra être représentatif.

Sur proposition de Me Savignac, appuyé par Me Sirois, la Commission suggère à la Chambre des notaires d'élire à la première session de chaque triennat un tribunal d'appel composé de 9 membres de la Chambre avec quorum de 7.

Au cas de maladie, absence ou incapacité de quelqu'un des 9 membres élus, le président de la Chambre pourrait avoir le droit de remplacer 2 des membres de ce tribunal par d'autres membres de la Chambre.

Me Faribault estime qu'il faudrait un délai pour le droit d'appel.

Me Sirois remarque qu'il s'agit de poser le principe. Le méca. nisme sera organisé plus tard.

La Commission est d'avis que ce tribunal d'appel pourra expédier le travail plus rapidement et d'une manière plus équitable que la Chambre en assemblée plénière.

La Commission concourt dans l'opinion de Me Sirois que la refonte de nos lois d'enregistrement s'impose. Personne ne blâmera le Conseil s'il fait une recommandation dans ce sens aux autorités provinciales. Quand cette refonte sera décidée, il sera de bonne guerre de demander la nomination d'au moins un notaire dans la Commission de refonte. Refonte des lois d'enregistrement.

Les notaires des districts de Kamouraska et de Rimouski, lors d'une réunion tenue à Rimouski le 15 mars 1936, proposaient l'abolition de l'art. 16 du Code du Notariat,— cependant cet article a du bon et

son abrogation ne nous serait pas très avantageuse. Me Dupuis tire la conclusion pratique des remarques faites par les membres de la Commission en proposant que la restriction contenue dans cet article s'étende à un rayon de 15 milles d'une municipalité où il y a un notaire ou avocat exerçant depuis 6 mois. Actuellement les limites de la municipalité sont les limites de la restriction.

Acte sous seing privé.

Cette résolution des notaires des districts de Kamouraska et de Rimouski émet, entre autres desiderata, les suivants :

Abolition de toutes les lois d'exception qui ont pour effet de porter atteinte au crédit des individus, extension à toutes les personnes des privilèges accordés à la Commission du prêt agricole.

Me Dupuis nous dit que, par cette résolution, on désire l'abolition des lois fédérales du concordat, du moratoire, de faillite. Et on désire aussi que, comme la Commission du prêt agricole, les particuliers qui prêtent aux cultivateurs bénéficient des privilèges de la gratuité des annonces dans la Gazette officielle au cas de vente par le shérif, de la gratuité des frais d'enregistrements, du paiement d'une partie de l'intérêt sur les prêts, etc.

La Commission ne croit pas à l'opportunité de son intervention en ces matières avant d'avoir obtenu l'opinion des membres de la Chambre des notaires en session régulière.

Et la séance est levée à 4 hrs et quarante minutes.

Le président,
Édouard Biron.

Le secrétaire,
S.-Jules LaRue.

JURISPRUDENCE

Par Me Henri TURGEON, LL. L.,
NOTAIRE À QUÉBEC

Immobilisation de meubles

Tremblay vendit à Longpré un fonds de commerce consistant en un permis de taverne, les *fixtures*, les effets mobiliers et les marchandises, tout en lui consentant un bail continué par tacite reconduction. Longpré, tavernier lui-même, vendit ce fonds de commerce comprenant les mêmes biens aux défendeurs et leur céda son droit au bail. A la fin de ce bail, les défendeurs quittèrent les lieux et enlevèrent ce que les parties désignaient sous le terme *fixtures*. Tremblay se pourvut en dommages-intérêt contre ces défendeurs, sous-locataires pour avoir détaché des lieux ces *fixtures*. Le demandeur appelant allégua que le contrat de vente n'incluait pas les objets immobilisés à la propriété. Il s'agit donc de savoir quel sens donner à l'expression *fixtures*. Ce terme, d'après les linguistes, désigne un meuble fixé à demeure dans un magasin ou une maison. Or ce n'est pas parce que les meubles ainsi désignés sont censés être incorporés en quelque sorte à l'immeuble auquel ils sont attachés, qu'ils ne peuvent faire l'objet d'une vente séparément du fonds. D'où il suit que le propriétaire qui a vendu tels meubles ne saurait réclamer des dommages-intérêts de l'acheteur qui les a enlevés à la fin de son bail. [1]

* * *

Dame Fortin vendit à Arguin un immeuble sur lequel le solde de prix de vente demeurait garanti par le privilège de vendeur. Les bénéfices de l'assurance-feu étaient inscrits au nom de la venderesse. Le même jour, Bureau prêta à Arguin une certaine somme garantie

1. C. B. R. 1937 — Dorion, Bernier, Bond, Saint-Germain et Saint-Jacques JJ. confirmant le jugement *a quo* — Cousineau, J.). Cf. 63 B. R. 23.

hypothécairement sur l'immeuble vendu. Ces deux actes de vente et d'hypothèque furent enregistrés en même temps. Survint un incendie. L'indemnité fut effectivement payée et Dame Fortin la déposa dans son compte de banque. Arguin fit reconstruire. La bénéficiaire remit à ce dernier la plus grande partie du montant payé par l'assureur et constata le fait dans un nouvel acte récitant les faits et stipulant que la construction ainsi érigée demeurerait hypothéquée pour garantir *le paiement, le tout sans novation ni dérogation au dit acte de venté.*

A la poursuite du créancier hypothécaire, Bureau, cet immeuble fut vendu par le shérif. Un ordre de distribution établit une collocation en faveur de Dame Fortin (ou représentant), de préférence à Bureau. C'est cet ordre de distribution contre lequel se pourvut Bureau. La cour supérieure donna gain de cause à la venderesse, mais la cour d'appel infirma ce jugement en permettant à Bureau d'être colloqué de préférence.

Le tribunal d'appel a donc affirmé le principe que le paiement d'une indemnité d'assurance-feu entre les mains du créancier hypothécaire libère le débiteur *pro tanto* et la remise subséquente de cette indemnité à l'acheteur, l'assuré, constitue un nouveau prêt qui ne peut faire revivre la première créance à son rang. *Bureau* c. *Dionne*. [1]

Les faits de cette cause paraissent très clairs. Le transport des bénéfices d'une assurance feu a pour objet de garantir au créancier hypothécaire le paiement de sa créance, dans telle conjoncture. Lorsque l'incendie survient, si la créancier se contente de s'approprier l'indemnité, en supposant l'inexistence de toutes autres stipulations spéciales dans l'acte, il y a paiement. L'accessoire devant suivre le principal, le privilège ou l'hypothèque disparait en théorie. Si le créancier, dans les mêmes circonstances, se ravisait et décidait de remettre à son débiteur le montant de l'assurance, si surtout il a la

1. C. B. R. 1937 — Dorion, Létourneau, Saint-Jacques, Barclay et Demers *ad hoc* JJ. (infirmant le jugement *a quo* — Prévost, J.). Cf. 63 B. R. 58.

précaution de conclure un acte, même en y relatant les faits, il ne peut changer la nature de la première opération qui constitue un paiement et il ne peut empêcher la seconde opération d'être un prêt. Réduisons l'espèce en chiffres et faisons les opérations de comptabilité qui s'imposeraient. On arrivera nécessairement à créditer le débiteur d'un montant représentant l'indemnité versée, ce qui contrebalancera, en tout ou en partie, le côté débiteur de son compte. L'opération suivante rétablira son compte au débit, mais il aura toujours existé un moment plus ou moins long où le débiteur a cessé d'être débiteur et c'est ce qui importe, même si ce temps a été court.

Comment rémédier à cette situation. Car ces circonstances se présentent fréquemment dans les prêts hypothécaires. Je crois que le chapitre de l'assurance feu en garantie doit comporter les stipulations suivantes : choix de l'assureur au prêteur ; coassurances permises ; inscription du prêteur comme bénéficiaire ; clause de garantie hypothécaire ; droit du prêteur d'exiger l'émission d'un chèque couvrant le montant de l'indemnité à son ordre exclusivement et droit de concourir avec l'assuré à la fixation du montant des pertes subies ; dans le cas de sinistre, droit du prêteur de garder l'indemnité à titre de paiement, sans être tenu de donner mainlevée à moins de paiement intégral ou droit du prêteur de considérer le versement de l'indemnité à titre de dépôt pour les fins des réparations ou de la reconstruction. Il pourrait ensuite être stipulé que le prêteur devra opter entre sa qualité de créancier désintéressé et de celle de dépositaire, dans un délai de . . . en en notifiant le débiteur au moyen d'un avis sous pli recommandé, envoyé à sa dernière adresse connue, au domicile élu ou au greffe du protonotaire de la Cour supérieure. Il faudrait ensuite prévoir que si le prêteur n'a pas opté dans ce délai, il devra être considéré comme ayant choisi la première alternative.

Henri TURGEON.

Chez-nous...
et ailleurs



DÉCÈS

Me Louis Leclerc, notaire à Québec, doyen des notaires de la province.

M. Patrick Wickam, de Montréal, père de Me Paul Wickam, notaire à Montréal.

Me LOUIS LECLERC

Notre doyen est mort, en la personne de ce vénérable confrère que tous estimaient profondément. Il avait 98 ans, 6 mois, et comptait 74 années d'exercice de sa profession, ayant été admis en 1863, par l'ancienne Chambre du district de Québec, soit 7 ans avant la fondation de la Chambre des notaires actuelle dont il fut membre dès le premier triennat en 1870.

Il avait conservé toutes les traditions des anciens confrères. Ainsi, jusqu'à ces toutes dernières années, ses expéditions étaient écrites à la longue main, avec le soin et la calligraphie d'autrefois.

Il eut une grande clientèle. Sa droiture, sa dignité de vie et son expérience notariale ont fait que son nom restera comme l'un des meilleurs notaires de la ville de Québec.

Nous nous inclinons avec respect sur sa tombe pour offrir nos plus sincères sympathies à sa famille.

ASSOCIATION DU NOTARIAT

Québec.

A une assemblée spéciale de l'Association du Notariat, district de Québec, sous la présidence de Me Geo.-M. Giroux, N.P., président,

il a été proposé par l'honorable M. Cyrille Delâge, président de la Chambre des Notaires de la province, secondé par M• Yves Montreuil, notaire, syndic de la dite Chambre, et résolu à l'unanimité :

1° Que l'Association du Notariat, district de Québec, avait appris avec chagrin la mort du doyen des notaires de la province de Québec, Monsieur Louis Leclerc, notaire, de Québec ;

2° Qu'une grand'messe soit chantée pour le repos de son âme ;

3° Que tous les notaires de la ville et du district de Québec assistent en corps aux funérailles qui auront lieu le lundi, 11 octobre, à 10 heures, en l'église de St-Roch de Québec ;

4° Que l'Association transmettait à la famille du défunt ses plus vives condoléances ;

5° Qu'une copie des présentes soit envoyée aux journaux pour publication.

Et la réunion a pris fin, en signe de deuil.

Furent présents à cette assemblée : Mes C. Delâge, Y. Montreuil, C. Baillargeon, S.-Jules Larue, Jos. Sirois, J.-E. Boily, C. Delagrave, Arthur Duval, Paul Grenier, Eugène Bernard, Henri Turgeon, Émile Boiteau, Lionel Lemieux, Laurent Lesage, C. DeLéry et autres.

Le Secrétaire de l'Association du
Notariat, district de Québec.

Raymond Cossette.

PUBLICITÉ

On aura remarqué, sans doute, la section des annonces qui paraît pour la première fois avec ce numéro. Cette publicité est faite et sera augmentée suivant le rapport de la Commission des Finances adopté à la dernière session de la Chambre. Quelques-uns regretteront peut-être les jours où la Revue était *pur esprit*. Il était impossible de ne pas

accepter la suggestion d'utiliser la Revue comme médium de publicité pour dégrever le plus possible le budget de la Chambre.

AVIS

Le notaire qui aurait reçu le testament de M. Arthur Guertin, demeurant autrefois au N° 1580, rue Fullum, à Montréal, est prié de communiquer avec Me Bernard Mélançon, notaire à Montréal, 356, rue Sherbrooke est.

Le notaire qui aurait reçu le testament de J.-Amédée Roy, professeur, domicilié à Montréal, est prié de communiquer immédiatement avec le notaire Alex. Turgeon, St-Charles de Bellechasse.

Le notaire qui aurait reçu le testament de Pierre Cardin, fils de Jean-Baptiste, est prié de communiquer avec le notaire Avila Rouleau, Berthierville, Co. Berthier.

Volume 40
Novembre 1937
N° 4

La Revue du
NOTARIAT

L'Anglicisation de notre droit civil *

Par Me Victor MORIN, LL. D.
NOTAIRE À MONTRÉAL
Docteur en droit, ancien président de la Chambre des Notaires, professeur à l'Université de Montréal.



Un des plus vigoureux défenseurs de la nationalité canadienne française nous a donné pour cri de ralliement la formule que nous proclamons depuis un siècle : « *Nos institutions, notre langue et nos lois.* » Sommes-nous biens sûrs de ne pas nous payer de vains mots ?

Sommes-nous bien sûrs de ne pas évoluer lentement mais sûrement vers l'anglicisation dans tous les domaines, et qu'à moins d'ouvrir les yeux à l'évidence et de prendre incessamment des mesures énergiques pour y remédier, nous ne soyons en passe de devenir, à courte échéance, rien autre chose que des anglais de langue *quelque peu française*... en attendant que nos enfants ne soient plus que des britanniques parés de noms français ?

Il m'en coûte assurément de sonner le tocsin dans une fête destinée à la glorification de notre heritage ancestral ; mais de même que le chirurgien met une plaie à nu pour mieux la guérir, n'y a-t-il pas lieu d'exposer les maux qui minent insidieusement notre anatomie nationale afin d'arrêter, si possible, les progrès d'une gangrène alarmante ?

Un examen complet de notre situation présente à ce sujet nous entraînerait cependant au-delà des bornes d'un simple exposé. Contentons-nous, pour le moment, de jeter le cri d'alarme en marge d'une affirmation dont nous avons toujours fait grand état : *La conservation de nos lois civiles françaises*, et voyons si elles constituent encore « le plus ferme rempart de la langue et de la spiritualité » dont nous continuons à nous réclamer.

* Étude présentée au *Deuxième Congrès de la Langue Française au Canada*, le 29 juin 1937.

* * *

Notre évolution juridique a tour-à-tour traîné les ailes et plané depuis que, suivant l'expression du poète :

> ... « notre vieux drapeau, trempé de pleurs amers,
> Ferma son aile blanche et repassa les mers. »

Lorsque le commandant de Ramezay se vit forcé de livrer Québec aux vainqueurs des Plaines d'Abraham, il ne songea pas à réclamer l'usage des lois françaises au nombre des conditions de la capitulation. Espérait-il que ce revers ne serait que passager et que le reste du pays pourrait tenir au moins jusqu'à l'arrivée des renforts attendus de France ? Croyait-il plutôt qu'à la fin de la guerre, un traité rétablirait les choses dans leur ordre primitif ? Il est permis de le supposer.

Mais lorsque Vaudreuil, cerné dans ses derniers retranchements à Montréal par une armée sept fois supérieure à la sienne, dût capituler à son tour, et, par suite, abandonner à leur sort les colons établis dans ce pays, il voulut au moins assurer leur bien-être en stipulant avec le vainqueur le maintien de leurs prérogatives. Au nombre des articles qu'il soumit à Amherst se trouvait le suivant : *XLII. Les français et canadiens continueront d'être gouvernés suivant la coutume de Paris et les lois et usages établis pour ce pays ; ils ne pourront être assujettis à d'autres impôts qu'à ceux qui étaient établis sous la domination française.* D'autres dispositions pourvoyaient, avec force détails, à l'octroi des honneurs de la guerre et semblables babioles que la vanité des hommes de l'époque plaçait au-dessus des questions de première importance. En homme pratique, le général anglais n'hésita pas à accorder celles-ci ; aux autres, dont l'objectif était de pourvoir à la protection de ceux qui avaient fondé et développé ce pays au prix de tant de labeur et de sang, il se contenta de répondre évasivement : « *Ils deviennent sujets du Roi.* »

Sous l'égide bienfaisante du général Murray, le Canada fut cependant gouverné, pendant quatre ans, par les officiers de l'armée d'occu-

pation, avec une justice tempérée de douceur bienveillante et ses habitants purent jouir du libre exercice de leurs lois. Desservi par des subalternes haîneux, ce gouverneur fut cependant rappelé en Angleterre et remplacé par Carleton qui nous était également sympathique mais qui restait entouré d'une nuée de fonctionnaires âpres à la curée. Installés aux principaux postes comme en pays conquis, ces autocrates imposèrent aux Canadiens les coutumes anglaises, sinon leurs volontés personnelles, si bien qu'à la suite des nombreuses récriminations portées jusqu'au pied du trône, le parlement britannique résolut d'intervenir et adopta la loi 14 Georges III chapitre 83, sanctionnée en 1774 et connue dans l'histoire sous le nom d'*Acte de Québec*, dont l'article VIII stipule en particulier :

> *« Que tous les sujets canadiens de Sa Majestés en la dite province de Québec (les ordres religieux et communautés seulement exceptés) pourront aussi tenir leurs propriétés et possessions et en jouir, ensemble de tous les usages et coutumes qui les concernent, et de tous leurs autres droits de citoyens, d'une manière aussi simple, aussi étendue, et aussi avantageuse que si les dites proclamations, commissions, ordonnances et autres actes et instruments n'avaient point été faits, en gardant à Sa Majesté la foi et fidélité qu'ils lui doivent, et la soumission due à la couronne et au parlement de la Grande Bretagne, et qui dans toutes affaires en litige, qui concerneront leurs propriétés et leurs droir de citoyens, ils auront recours aux lois du Canada comme les maximes sur lesquelles elles doivent être décidées. »*

L'exercice des lois et coutumes françaises était ainsi explicitement reconnu aux Canadiens ; d'autres articles y ajoutaient la liberté illimitée de tester et les principes du droit criminel anglais dont l'application nous a toujours donné la plus grande satisfaction. C'est le système qui nous régit encore aujourd'hui pour notre plus grand bien.

Peu de temps après, les lois et coutumes des diverses provinces de France étaient codifiées, par les soins de Napoléon Ier, dans un monument impérissable de législation qui porte son nom et qui servit de base,

soixante ans plus tard, à notre *Code civil de la province de Québec*. Ces lois régissent la capacité de toutes les personnes domiciliées dans cette province, qu'elles soient d'origine française ou étrangère, sujets britanniques ou aubains, ainsi que le statut des immeubles situés dans ses limites, soit qu'ils appartiennent à des habitants du pays ou à des étrangers.

Mais cette législation, homogène à son origine, subit continuellement des assauts, dans son esprit comme dans son expression, aux mains de législateurs et d'interprètes influencés par l'infiltration insidieuse de lois étrangères et par l'ambiance anglo-saxonne où nous vivons. Par suite de cette pénétration constante et pernicieuse, son interprétation marque une tendance continuelle à s'écarter de la doctrine des auteurs qui en ont établi et commenté les principes. C'est ce que nous voulons démontrer au cours de cette étude.

* * *

On s'amuse avec raison de certaines formules désuètes et du style parfois amphigourique des procédures légales d'autrefois, mais ne croirait-on pas que cette époque est en voie de revivre lorsqu'on lit, par exemple, certains actes de fiducie, inspirés du droit anglais et apparemment écrits en français mais tout simplement traduits au petit bonheur sur des formules anglaises ? On y trouve des phrases interminables, écrites dans un style baroque, sous la hantise erronée de certains praticiens de mentalité saxonne qui estiment que la garantie sera plus complète par l'énumération des détails que par la simple mention de « la totalité » ; on ne s'arrête pas à songer que, dans ce cas, l'oubli d'un seul détail pourrait laisser croire à son exclusion préméditée.

Cette obsession du détail inutile et plutôt nuisible se retrouve dans la préparation des testaments rédigés par un praticien féru de cette idiosyncrasie. Le brave homme croira nécessaire de répéter au masculin et au féminin, au singulier et au pluriel, la désignation des bénéficiaires de ses dispositions testamentaires (*he or she ; son or sons and daughter or daughters ; his or her share*) tandis que le génie de la langue française

applique le singlier au pluriel et le féminin au masculin, sans nécessité d'alourdir la phrase par l'énumération de ces détails.

D'autres croiront nécessaire d'employer les expressions conjonctives et disjonctives à la fois dans une même phrase en les divisant d'un trait oblique (and/or), tandis que notre langue exige une précision catégorique, dans un sens ou dans l'autre, suivant l'esprit de la convention.

Sous l'influence des mêmes traditions, certaines personnes croiront encore que, pour rendre une convention légale, il est nécessaire de déclarer qu'elle est faite « en considération d'un dollar » payé par une des parties à l'autre, chose qui n'est d'ailleurs jamais vraie et qui serait souverainement ridicule dans la rédaction d'un contrat de mariage !

Dans une libération complète de toutes réclamations qu'on peut avoir contre un débiteur, un notaire français se contente de dire qu'il s'agit d'une « quittance générale et finale», mais un juriste anglais, plus circonspect à son avis, ne veut pas s'exposer aux réclamations possibles de quelque descendant de Noé, sinon d'Adam ; il exigera que cette quittance couvre tous les droits d'action qui auraient pu surgir *depuis la création de l'homme et même auparavant*, « *since the beginning of the world* » ! S'il n'a pas encore demandé l'intervention du Père Éternel dans la concession d'un titre de propriété à quelque morceau du globe terrestre, gardons-nous bien de lui en donner l'éveil !

Et que dire de ces anglicismes nauséabonds qu'on rencontre trop souvent, hélas, dans le langage du palais ? N'ai-je pas entendu un avocàt canadien-français, conseil éminent de sa Majesté le Roi, argumenter un jour sur une affaire « en contemplation » (*in contemplation*) !

Un danger plus grave encore, qui vise à saper les principes mêmes de notre droit français, c'est la tendance malsaine à substituer de plus en plus la jurisprudence des tribunaux à la doctrine de nos auteurs. On en vient à enseigner le droit civil, dans certaines universités, à peu près dans les termes suivants : « L'article X du Code civil déclare telle chose, mais il a été jugé dans la cause de A... *vs* B... que l'intention du législateur était totalement différente et, qu'en réalité, cet

article signifie le contraire de ce qu'on a cru comprendre jusqu'à ce jour. » Quelle opinion suivre en ce cas ? La loi clairement exprimée, les commentaires des auteurs dont l'autorité s'impose, ou les aberrations d'un inconoclaste ?

On sait pourtant que les décisions des tribunaux sont très souvent « d'espèce », c'est-à-dire qu'elles sont basées sur les témoignages entendus au cours du procès et que, parfois, des principes juridiques consacrés par les siècles ont été mis à néant dans un « jugé » qu'on croirait plutôt destiné à faire de l'épate.

Tous ces faits, d'importance secondaire si on les juge isolément, pourraient nous faire conclure à une attaque concertée sur le langage et l'esprit de notre droit civil français pour les angliciser ensemble et paralyser nos efforts de résistance.

Est-il encore possible d'endiguer cette marée montante ou de nous soustraire à son engloutissement ?

C'est une tâche difficile, mais nous avons déjà vaincu d'autres obstacles et, de même qu'Antée prenait des forces nouvelles en tombant sur le sol, qui dit que nous ne trouverons pas, dans cette situation alarmante, une source d'énergie qui puisse assurer notre survivance ?

* * *

J'irai plus loin. J'ajouterai que ce danger, d'ordre plutôt superficiel, pourrait tourner à notre avantage si nous avions le bon esprit de parer à nos déficiences en — nous assimilant — ce qui fait la force de nos voisins dans les sphères où ils réussissent.

Les Français et les Anglais d'Europe se connaissent peu. Conscients de leurs valeurs respectives, ils ne cherchent pas à se compénétrer et restent sur leurs positions sans même se demander s'ils pourraient les améliorer en jetant un regard de l'autre côté de la muraille.

Mais nous qui vivons dans un pays où la France et l'Angleterre se coudoient constamment ; nous qui n'avons même pas besoin de regarder par dessus la muraille, mais à qui il suffit de n'être pas volontairement aveugles, sourds et manchots pour fortifier nos positions ;

pourquoi ne profitons-nous pas de cette situation exceptionnelle de deux civilisations d'origines différentes, vivant côte à côte en harmonie dans une patrie commune, pour ajouter à la spiritualité latine dont nous avons hérité les qualités pratiques du peuple qui nous entoure ?

Il est admis que, dans le domaine des affaires, nos compatriotes anglo-saxons ont trouvé des formules qui s'adaptent merveilleusement à leurs besoins. Nous les voyons agir et réussir et nous n'avons qu'à le vouloir pour injecter dans notre organisme intellectuel les globules rouges de cette vitalité qui nourrit leur musculature financière. Il nous suffirait de quelques gouttes de sang vermeil pour accomplir en nous un miracle de réjuvénation nationale et pour doubler ainsi la richesse de notre capital ethnique, sans altérer le visage français qui nous est cher !

Nous avons déjà fait un pas dans cette voie en apportant d'heureuses modifications à la condition civile de la femme mariée. Les esprits conservateurs avaient paru s'insurger, de prime abord, contre une atteinte aussi grave à l'inviolabilité de nos traditions, mais on n'a pas tardé à revenir de ce préjugé, et même les plus rebelles aux innovations sont aujourd'hui satisfaits de cette mesure remédiatrice. Pourquoi nous arrêter en si beau chemin et fermer plus longtemps les yeux aux avantages indiscutables que nous offre le système anglais pour la régie... de nos biens matériels ?

Ce n'est pas ici le lieu d'exposer les divers aspects de cette question. Qu'il me soit seulement permis de formuler quelques considérations d'application courante à ce sujet dans le domaine de notre droit civil ; nous les examinerons froidement en songeant à quels sommets d'efficacité nous pourrions aspirer si nous consentions à modifier nos clichés séculaires suivant les exigences des temps modernes.

* * *

A l'époque où Pothier écrivait, les substilités de l'agiotage n'étaient guère connues ; les titres classifiés d'un capital-action et les émissions d'obligations sériées dont les garanties sont détenues par un fiduciaire

impartial l'étaient encore moins. Le placement immobilier incarnait alors le type absolu de la sécurité financière et le savant commentateur des coutumes séculaires de la France aurait été scandalisé de l'impudence d'un prophète qui lui aurait dit que, deux siècles plus tard, des propriétaires aux abois chercheraient à se débarrasser de cette robe de Nessus, qui se nomme aujourd'hui « propriété foncière », pour éviter les charges incessantes qui dévorent leurs économies sans espoir de regain. Pouvait-il, à plus forte raison, penser qu'on en viendrait un jour à vendre des valeurs qu'on ne possède pas, à en acheter d'autres sans en débourser le prix pour les revendre sans les avoir jamais touchées, et même *à hypothéquer des opérations industrielles futures*, à la garantie d'engagements contractés envers une tierce personne pour le bénéfice de mille créanciers différents ?

Il faut pourtant admettre que nous avons évolué avantageusement sous ce rapport et nous devons rendre grâces au génie financier qui a trouvé ce genre commode de placement à portée de toutes les bourses. Aussi l'efficacité d'un tel système me conduit-elle à en suggérer l'application à notre organisme immobilier qui souffre vraiment de sénilité en présence des conditions modernes de la vie.

On trouvera peut-être cette thérie « futuriste », mais on me pardonnera sans doute le scandale que je puis causer en l'exposant si l'on y trouve, comme je l'espère, un remède à nombre de maux actuels.

A) Titres de propriété.— Les titres de propriété des valeurs mobilières de quelque importance sont généralement émis au moyen d'*actions* qui peuvent se fractionner pour accommoder toutes les bourses et dont l'attribution n'entraîne pas d'autre obligation que celle d'en acquitter le prix d'émission. Quelle objection sérieuse peut-on trouver à appliquer ce sytème aux titres des propriétés immobilières qui pourraient ainsi être émis en tranches d'un chiffre déterminé dont la valeur marchande s'établirait suivant les variations du marché ?

Le résultat immédiat serait de permettre à un propriétaire de réaliser facilement des fonds, suivant son besoin, par la vente d'une partie de ses titres, d'éviter la responsabilité personnelle qui pèse aujour-

d'hui si lourdement sur celui qui s'est engagé successivement dans de nombreuses transactions immobilières, et d'offrir à ses héritiers un grande facilité de partage au lieu des procédures tracassières et ruineuses qu'il faut suivre avec notre système actuel.

B) PRÊTS HYPOTHÉCAIRES.— Il arrive assez souvent que plusieurs petits épargnants, qui n'ont d'autres rapports entre eux que le fait de confier le placement de leurs économies au même notaire, font un prêt conjoint sur une même garantie hypothécaire. L'un d'eux veut ensuite retirer son capital à échéance tandis que les autres voudraient continuer un placement avantageux ; un autre vient à mourir en laissant ses co-créanciers aux prises avec des mineurs ou autres complications analogues ; il en résulte des embarras auxquels notre système actuel n'offre aucune solution.

Pourquoi ne pas appliquer au placement hypothécaire cet organisme si commode et si simple de l'*émission d'obligations en tranches* de diverses dénominations dont les titres pourraient être souscrits à volonté par un seul prêteur ou répartis entre plusieurs ? Contrôlés par un représentant du pouvoir public, leur garantie serait à l'abri de toutes les fraudes, et leur négociabilité ne souffrirait aucune entrave.

Ajoutons à ces avantages celui d'une émission de titres en séries sagement graduées pour contrebalancer la dépréciation du gage, avec le droit pour le débiteur d'en opérer la conversion avant échéance, moyennant paiement d'une prime équitable, et nous aurons un système qui ne pourra manquer de faire appel à la faveur populaire.

C) AMORTISSEMENT DES DETTES.— Lorsqu'un acquéreur d'immeuble assume successivement la responsabilité des titres et des hypothèques de diverses propriétés qu'il revend au cours d'une carrière bien remplie, il accumule une somme de charges financières dont le chiffre le ferait frémir s'il s'arrêtait à y songer ! Dans ces conditions, aucun héritier ne devrait accepter une succession autrement que « sous bénéfice d'inventaire » et encore... quels inconvénients la généralisation de cette procédure ne présenterait-elle pas ?

Avec l'émission du droit de propriété au moyen d'*actions* et le placement hypothécaire par voie de *titres obligataires*, ce danger serait atténué dans une grande mesure, mais ce n'est pas tout : il faut pourvoir au remboursement des créances ainsi accumulées.

Or, la reconstitution du capital nécessaire à cette fin ne s'opèrera pas toute seule ; il faut pourvoir à cette éventualité dès l'origine et mettre continuellement en réserve un montant suffisant pour opérer ce rachat dans un nombre d'années dont le terme sera suffisamment long pour ne pas obérer trop fortement le rendement annuel : C'est le jeu de *l'amortissement* qui devrait s'appliquer au prêt hypothécaire avec plus de raison encore qu'aux obligations mobilières afin de contrebalancer la dépréciation du gage par suite de vétusté.

Grâce à cet amortissement, la responsabilité personnelle du débiteur diminuera d'année en année jusqu'à sa libération complète ; mais même en dehors de ce moyen nous croyons qu'on peut s'inspirer avec profit du « mortgage » anglais pour atténuer les conséquences rigoureuses de notre système séculaire, de même qu'on pourrait s'inspirer des dispositions françaises de « l'exécution parée » pour diminuer les frais de son application, tant au profit du créancier que du débiteur.

* * *

L'immeuble de rapport est en effet, tout comme le produit industriel, une marchandise composée de « matière première » améliorée par l'adjonction de matériaux adjuvants et mise en valeur par le travail de l'ouvrier. A raison de notre atavisme latin et de cet attachement au sol qui conserve notre emprise sur la patrie canadienne, nous tenons encore le capital immobilier en haute estime parmi les valeurs de placement de nos économies, mais les lois désuètes qui l'alourdissent tendent de plus en plus à le déprécier en regard des nombreux avantages du placement mobilier. Pourquoi ne pas le remettre en faveur au moyen de cette eau de jouvence qui coule abondamment des méthodes anglo-saxonnes, si nous voulons assurer notre survivance française au Canada ?

Nous avons pieusement conservé le patrimoine de *nos institutions*, de *notre langue* et de *nos lois*, mais si nous voulons éviter qu'il devienne simple fétiche, il ne faut pas rester en arrière dans la course olympique vers le progrès.

Soyons fiers de nos origines ; vénérons nos traditions comme des aïeules, mais n'en poussons pas le culte au point de fermer délibérément les yeux à la lumière, ou, du moins, ne persistons pas à nous éclairer à la chandelle quand l'électricité est à portée de notre main. Gardons notre visage français, mais n'oublions pas que, comme les races, les institutions, les langues et les lois courent le risque de s'étioler à moins qu'on ne s'applique à les rajeunir par l'infusion d'un sang nouveau.

Victor Morin

Virage sur le français *

Par L. A. ROUSSEAU LL. L.,
NOTAIRE À ORMSTOWN.

Que les notaires se cultivent, c'est là une riante perspective. C'est du reste un besoin très urgent, nous en ferons la démonstration par les faits, par les exemples tirés des écrits publiés dans cette *Revue* et ailleurs, par les tabellions de notre époque en particulier. Il nous plait de signaler nombre de corrections désirables, d'occurence quotidienne :

QUITTANCE.

Sur payement partiel d'intérêts, loyers, arrérages de rente, fermages, arriéré de taxes, dites : Dont quittance d'autant et non pour autant (*for so much*).

EN FAVEUR DE

Expression française, à vrai dire, *en considération*, *en faveur* de telle réforme, en faveur de tel mouvement. Trois jours de faveur, délai accordé aux souscripteurs de billets pour s'acquitter envers leurs créanciers (non trois jours de grâce). Autrefois le propriétaire auquel un locataire ou fermier passait une obligation pour reste de loyers ou fermages échus se réservait entre autres garanties la contrainte par corps afin que l'obligation fût moins un titre *en faveur* du créancier qu'un délai *en faveur* du débiteur.

M. B. promet et s'oblige de payer ce reste, soit trois cents dollars à M. L. en sa demeure à Montréal, en trois payements égaux, chacun de cent dollars, dont le premier se fera *au* premier mai prochain, le second *au* premier juin suivant, et le troisième et dernier *au* (non pas *le*) au premier juillet de la même année ; le tout à peine de tous dépens, dommages et intérêts, et d'être déchu *de la faveur* des second et troisième termes, faute par le débiteur de satisfaire aux premier et second à leurs échéances (pluriel). Et l'on pourrait multiplier ces exemples.

Mais s'il s'agit d'exprimer qu'une chose a été faite *au profit* de X. comme une obligation contractée par A. D. au profit de B. K., pourquoi

* V. 39 R. N., p. 516.

dire en faveur de... *in favour of?* Voir l'article 1156 C. C. au sujet de la subrogation. On dira donc un cautionnement, une hypothèque, un billet souscrit au profit de. Le notaire doit ses conseils au prêteur qui se dépouille ou qui se dessaisit en faveur d'un autre. Il y a une nuance à observer si toutefois *en faveur de* signifie *au profit de*.

PAR AUTORITÉ DE JUSTICE

On dit une vente d'autorité de justice.

QUITTE

La seule déclaration du créancier qu'il quitte son débiteur de la somme qu'il lui doit opère libération. Une quittance n'est pas nulle bien qu'elle ne contienne aucune cause, mais il n'en est pas ainsi d'une obligation, il va sans dire (Cf. Germano).

CAPITAL. PRINCIPAL. INTÉRÊTS.

Tant en principal qu'*en* intérêts et autres accessoires. Capital inaliénable, mille dollars. La somme de dix mille dollars déposée à ma banque, voilà mon capital. Il y a en parlant d'une somme prêtée, puis restituée par la suite, le principal et l'intérêt. Le créancier touche le principal et les intérêts courus. Le vendeur reçoit cent dollars à compte sur le prix principal. Nous touchons deux cents dollars pour solde du prix principal et des intérêts. Resté dû en principal, tant... et *sur* les intérêts, tant...

INTÉRÊTS

J'ai intérêt à toucher le principal et les intérêts (pluriel ici). Avec intérêts sur le pied de cinq pour cent l'an. Une somme prêtée est remboursable avec intérêt, dans cinq ans.

ARRIÉRÉ

On dit les arrérages d'une rente viagère ou foncière, des fermages, mais les intérêts d'une somme prêtée. Ayons soin de toujours dire, l'arriéré de taxes, l'arriéré d'intérêts échus, l'arriéré des termes dus sur le prix de vente d'un immeuble.

Ordre

Dans le cas d'un débiteur jugé insolvable, et que l'on ne juge pas à propos ou convenable de poursuivre pour parvenir au recouvrement d'une créance, on parlera de cette créance que pour ordre, ci Ordre, ce qui équivaut à inscrire des zéros dans la colonne des recettes.

Espèces

M. X a payé à M. A. la somme de... en espèces ayant cours de monnaie.

Consentir

M. B. consent la radiation (pas à la radiation) pleine, entière et définitive de l'inscription hypothécaire prise à son profit contre M. A. à Ste-Martine, au bureau de la circonscription (mieux que division) d'enregistrement de Châteauguay (ou Châteauguay, tout simplement, suivant l'usage).

Aperçu

Le conseil de famille peut règler par aperçu, et selon l'importance des biens régis, la somme à laquelle pourra s'élever la dépense annuelle du mineur.

Retard

Adoptons sans retard l'expression : vous êtes prié d'acquitter le terme échu de votre loyer, sans retard. Les intérêts courus, sans retard. Faites cela sans retard. *Without delay* ne se traduit pas par, sans délai, non au grand jamais, dans le sens de sans retard. Voilà où nous conduit notre manie de traduire l'anglais mot à mot.

On accorde des délais pour le payement d'un compte, pour satisfaire à certaines obligations, trois jours de faveur pour payer un billet à la banque, mais c'est là un délai qui ne s'appelle pas trois jours de grâce, nous l'avons rappelé.

Viduité

On écrit à tort : « Tant qu'elle gardera viduité. » Il faut écrire plutôt : « Tant qu'elle restera en viduité. »

VEUVE

Veuve Langlais, ladite veuve Masson. Mais l'épouse de Mr Major. Nous lisons dans *Parfait Notaire* (pag. 588) : « Dame B. veuve *du* sieur A. »

MR.

Au lieu de M. ne devons-nous pas préférer Mr abréviation de Monsieur ? M. prête à ambiguité parfois, car M. peut tout aussi bien signifier Marie, Mathilde, Maurice, Mérilda, Maxime, Marguerite ou l'initiale de tout prénom commençant par M.

SIGNÉ

Signé de lui, de moi, de nous, et non par lui, par nous. Signé du testateur, ensemble des témoins et du notaire, après lecture *à* eux faite, en présence les uns des autres.

SUSMENTIONNÉ

De même susnommé, s'écrit en un seul mot, sans trait d'union, mais non sus-relaté, sus-visé.

SOUSSIGNÉ

Où le placer ce mot, dans le préambule d'une acte notarié ? A la fin. Voici : Par-devant (qui s'écrit aussi bien pardevant (Cf. Germano) Me X., notaire pour la Province de Québec (écrivez avec une majuscule initiale le mot Province), exerçant à Ormstown (Châteauguay) soussigné. Il ne faut pas mettre de virgule après le signe de la parenthèse, ni avant ni après, dirai-je mieux. Le nom du district électoral ou de la circonscription d'enregistrement placé entre parenthèse situe le territoire où se trouve Ormstown.

ENSEMBLE

Vous venez de désigner une pièce de terre, une ferme ou autre fonds de terre par le numéro du cadastre et il reste à indiquer qu'il s'élève sur ce lopin de terre des bâtiments (pas des bâtisses), soit une maison d'habitation, des granges et autres bâtiments, eh bien, dites : ensemble une maison et autres bâtiments y élevés. C'est ce qu'il faut, et non une

maison et autres bâtisses sus-érigées (*there-on erected*). Ou les constructions y édifiées, au choix. Encore y construits ou élevés, mais jamais érigés, ce ne sont pas des monuments.

MONTANT

Dans l'expression : Dont la moitié montant à $10,000, mieux que *se* montant, comme cela se rencontre ici et là, a été acquitté comptant.

AUCUN

En aucun temps *at any time*, disons en tout temps, à toute époque. Un remboursement peut se faire en tout temps, à toute époque avant l'échéance ou la fin du terme.

SUR

Rentes sur l'État ; créance sur *tel ;* saisie pratiquée sur le défendeur ; billet payable sur demande (non à demande, traduction de *on demand*).

DÉPOSÉ À

Un acte sous seing privé, une procuration venant de l'étranger est déposée à Me *tel*, pour lui créer une date certaine, et permettre la délivrance d'expéditions par ce notaire.

EN L'ACQUIT

Intérêts payés par un tiers au créancier en l'acquit du débiteur, et non à l'acquit.

ACTE DE L'AMÉRIQUE BRITANNIQUE DU NORD

Encore une traduction risquée. En effet, *British North-America Act* ne doit pas se traduire ; aussi les Lords du Conseil privé, en Angleterre ne le traduisent jamais. Tous les avocats canadiens qui sont allés plaider leurs causes, là-bas, vous le diront comme nous. S. R. Q. 1925, c. 1. Du reste mieux vaudrait écrire l'Acte de l'Amérique du Nord britannique.

RÉFÉRER

Les trois quarts du temps il faut dire : Se référer, v. p. Je me réfère au dictionnaire pour le soutenir. Nous nous référons au Code, etc. Et non je réfère au dictionnaire, nous vous référons au Code.

RECEVOIR, RÉDIGER, DRESSER, PASSER UN ACTE

La qualité du style dépend de la qualité du verbe. Le clerc peut dresser ou rédiger un acte muni des notes que lui remet son patron quand ce dernier n'exécute pas ce travail lui-même. Les parties passent l'acte entre elles. On peut aussi dire que le notaire passe un acte de vente ou autre. Mais quant à recevoir cet acte, il faut avoir qualité pour cela et seul le notaire reçoit un acte. Un autre acte passé devant M• X. Il ne faut pas dire reçu devant M• X, mais reçu par M• X.

MIGNAULT

On dira bien à tort en parlant d'un auteur encore vivant « En 1906, Mignault écrivait dans son *Droit civil canadien*. II, 356, note a... Disons plutôt : Mr Mignault. S'il s'agit de Langelier, Beauchamp ou autres personnages décédés, on peut les mettre au rang de Pothier, Domat, Troplong, Cochin, mais en parlant d'un auteur vivant, M. ou Mr J.-Émile Billette, auteur de *Donations et Testaments*. Tome I (mieux que volume) de son *Traité de Droit civil canadien*. Mr Sirois (Joseph), ce dernier est tout de suite distingué de Sirois (L.-P.) auteur de *Tutelles et Curatelles*, en nous souvenant que le premier, son fils, est l'auteur de *De la forme des testaments* paru en 1911.

On écrit encore, Sir Aimé Dorion (avec prénom au long), sir Hypolite Lafontaine.

PRÉCITÉ

Mieux que, cité ci-dessus. Susmentionné, mieux que, ci-dessus mentionné, sus-nommé, que ci-dessus nommé.

A NOUVEAU, DE NOUVEAU

Il ne faut pas confondre ces deux expressions. Je vous prie de nouveau (encore une fois) de corriger cet écrit à nouveau, c'est-à-dire de le refaire en l'amendant, en le corrigeant.

EN SA QUALITÉ, DE

Et non en sa capacité de président de la Chambre.

ORDRE EN CONSEIL

Décret du Conseil quand il s'agit d'une mesure applicable au public. Décret ministériel. Arrêté du Lieutenant-Gouverneur en Conseil. Dans les autres cas, v. g. autorisant un ministre à signer un acte notarié au nom de Sa Majesté.

STATUTS

Lois. C'est à espérer que la Commission chargée de la révision des lois de la Province fera disparaître ce mot statut pris dans le sens de loi.

PAYEMENT

Préférable à *paiement* dans le style juridique.

INFORMALITÉS

Est un mot qui n'existe pas dans le dictionnaire, mais irrégularités. Ce barbarisme se rencontre dans le Code civil, ici et là cependant.

BLANC

On dit une formule en blanc, c'est-à-dire avec des espaces laissés en blanc qu'il faut remplir au besoin, dans chaque cas. On ne saurait dire des blancs de formules, c'est l'envers du bon sens.

PROTONOTAIRE

Protonotaire apostolique, oui, mais il faudrait, greffier en chef dans une Cour, comptons que la Commission en fonction s'en chargera.

AMENDEMENT

Une loi modifiant ou portant modification d'une loi en vigueur.

CONSIDÉRER

Ce projet de loi doit être étudié, examiné, *délibéré* et non considéré, par le Conseil législatif.

TEL QUE DIT, TEL QUE PROUVÉ

Cette expression est fautive, il faut l'auxiliaire. Tel qu'il est dit, tel qu'il est prouvé.

Loi concernant le notariat

Ne devrait-on pas dire plutôt, loi *sur* le notariat.

Vente par justice

By justice, cela se traduit, vente *de* justice.

Coupon de retour

Délivré par les compagnies de chemin de fer. Planiol II, 488. Les deux coupons du même billet, valables l'un pour l'aller, l'autre pour le retour doivent être utilisés par la même personne. Incessibles.

5%, 4%

S'écrit en langage juridique, cinq pour cent, quatré pour cent, ou encore 5 pour 100, 4 pour 100, etc.

Entrées

Entries. En français, mentions, inscriptions.

De manière a ce que

Voyez l'article 534 C. C. et autres, passim. La bonne expression est, de manière que.

Résolution adóptée

C'est là un pléonasme (1 Geo. VI) Loi de 1937, c. 62, art. 4 où se lit : L'action en nullité d'un règlement ou d'une résolution adoptée (*sic*) par un conseil municipal. Une motion ou une proposition adoptée devient une résolution, sans plus.

En acomte

Ne pas dire, acompte (substantif) comme dans la phrase : Servir en acompte sur le prix de vente, mais à compte (locution adverbiale) sur le prix de vente. On paye un acompte, ou l'on paye à compte (à valoir sur le compte). Un acompte de vingt dollars et un cent, ou vingt dollars et un cent à compte sur la somme principale. Écrivons cent dollars 75, vingt et un dollars 50.

Poste

Le président du comité (Chambre des communes) avait juste le temps de lire le poste des crédits (l'article).

CORBINAGE

J'ouvre ici une parenthèse pour le définir : Tentative d'usurpation de clientèle au préjudice d'un confrère. Ce merle se nomme corbineur.

INCENDIÉ

Une voûte à l'usage d'un notaire doit être à l'épreuve de l'incendie, soit construite de matériaux ignifuges, infusibiles et imperméables.

On assure sa maison contre l'incendie, c'est-à-dire contre la destruction causée par un incendie. Non pas contre le feu, traduction de *against fire*.

RÉSOLUTION

Prenons la résolution de nous servir plus souvent du mot délibération. N'a-t-on pas l'habitude de parler de la délibération du conseil de famille, dans le cas de tutelle et d'autorisations du tuteur ou du curateur pour diverses fins. Un corps délibérant, une assemblée délibérante. Alors remettons chaque chose à sa place et tout sera bien. Une proposition ou motion adoptée devient une résolution.

L. A. ROUSSEAU

Privilège immobilier des taxes et cotisations *



Par Mᵉ Armand LAVALLÉE, LL. L.,
NOTAIRE À JOLIETTE

V

CONSOLIDATION DES ARRÉRAGES DE TAXES

A la dernière session, la Législature de Québec a adopté la loi 1 Geo. VI, ch. 57, intitulée : « Loi protégeant la petite propriété et le crédit municipal et scolaire par la consolidation des taxes. »

Cette loi, sanctionnée le 27 mai 1937, est entrée en vigueur le même jour ; nous en résumerons les principales dispositions au point de vue qui se rattache à notre étude, laissant de côté les dispositions d'icelle qui se rattachent plutôt au crédit et à la finance des corporations municipales et scolaires.

1. *ARRÉRAGES AUXQUELS S'APPLIQUE LA CONSOLIDATION.*

Aux termes de l'art. 1er, parag. *c* de la loi ci-dessus, l'expression ***arrérages de taxes*** signifie et comprend toutes taxes municipales ou scolaires non prescrites, imposées sur les immeubles de la municipalité et devenues dues et exigibles après le 31 décembre 1930 et avant le premier janvier 1937, y compris les intérêts sur ces taxes calculés à la date de la réception de l'avis prévu à l'art. 3, et tous frais, pénalités et dépenses s'y rattachant, encourus à la même date, qui sont légalement exigibles.

2. *CONDITIONS DE LA CONSOLIDATION.*

A) ***Initiative de la corporation :*** Il faut d'abord que la corporation municipale ou scolaire [26] décrète la consolidation. En effet, l'art. 2

---

* V. fascicules des mois de septembre et oct. 40 R. N. pp. 77 et 97.

26. D'après l'article 1er, parag. *a*) et *b*), cette loi s'applique à toute corporation municipale ainsi qu'à toute corporation de commissaires ou de syndics d'écoles et à toute commission et à tout bureau constitué en corporation pour l'administration des écoles.

L'art. 6 comporte en outre une modification indirecte de l'art. 781 du Code de procédure civile, en décrétant que les versements non échus dûs sur les arrérages de taxes consolidés ne seront pas purgés par le décret ; et nous serions d'opinion que l'effet de cette modification indirecte serait également douteux si le Code de procédure de 1867 n'avait pas été remplacé par le nouveau code de 1897.

5. *DÉFAUT DE PAIEMENT :*

« A défaut par tout propriétaire de payer chaque année, dans les trois mois de la date de leur exigibilité, les taxes de l'année courante, la somme additionnelle prévue à l'art. 5, et les intérêts prévus à l'art. 8, il perd le bénéfice du terme et tous ses arrérages de taxes deviennent exigibles à l'expiration de ces trois mois et constituent alors, nonobstant toute vente antérieure ayant l'effet du décret, une dette privilégiée sur l'immeuble au même titre que les taxes. » (art. 5, dernier alinéa)

Cette disposition motive les mêmes réserves que nous avons faites à l'occasion de l'art. 6.

« Le secrétaire-trésorier ou, selon le cas, le greffier de la corporation doit, dans le cas du dernier alinéa de l'art. 5, sous peine d'une amende d'au moins vingt-cinq dollars et d'au plus cent dollars, procéder à la vente de l'immeuble ou des immeubles du propriétaire, affectés au privilège de la corporation, par enchère publique, au bureau de la corporation, conformément aux dispositions de l'art. 14. » (art. 13)

« Dans les quinze jours qui suivent le délai de trois mois prévu au dernier alinéa de l'art. 5, le secrétaire-trésorier ou le greffier, selon le cas, donne un avis public du jour et de l'heure où aura lieu la vente. Les arts. 550, 551, 551*a* et 552 à 567 de la Loi des cités et villes (S. R. Q. 1925, ch. 102) s'appliquent, *mutatis mutandis*, à cette vente. » (art. 14) [27]

6. *REGISTRE SPÉCIAL DES TAXES CONSOLIDÉES.*

« Toute corporation qui a décrété une consolidation d'arrérages de taxes en vertu de la présente loi doit tenir un registre spécial dans

27. L'article 550 a été modifié par 24 Geo. V, ch. 33 ; et l'article 551*a* a été ajouté par 22 Geo. V, ch. 50.

lequel sont inscrits les nom et prénoms de chaque propriétaire, son adresse, la description de chaque immeuble qui était affecté par les taxes consolidées, le montant des arrérages de taxes, et le montant que tel propriétaire verse chaque année. » (art. 15)

7. *CONSOLIDATION DES TAXES EN RAPPORT AVEC LE MORATOIRE.*

L'on sait que, sous l'ancienne loi du moratoire ou *Loi suspendant l'exigibilité des créances hypothécaires et autres* (23 Geo. V, ch. 99), le débiteur qui désirait obtenir du délai pour le remboursement du capital de sa dette, devait justifier à la satisfaction du juge qu'il avait *lui-même* (i. e. sans subrogation en faveur de qui que ce soit), [28] acquitté en entier les taxes et charges municipales, scolaires ou autres imposées sur l'immeuble et exigibles, à l'exception cependant de celles de l'année courante (art. 6, parag. *a*).

Tandis que, sous la nouvelle loi du moratoire ou *Loi relative au moratoire et sauvegardant la petite propriété* (1 Ed. VIII (2ème sess.), ch. 37), le débiteur qui désire se prévaloir des dispositions de la loi, doit produire entre les mains du protonotaire de la Cour supérieure du district où est situé l'immeuble affecté : les reçus établissant que les taxes et charges municipales, scolaires ou autres qui sont imposées sur l'immeuble et qui sont exigibles, à l'exception cependant de celles de l'année courante *et des deux années qui la précèdent*, ont été acquittées. (art. 3) [29]

Voyons maintenant les arts. 17 et 18 de la loi que nous étudions en ce moment, c'est-à-dire la loi 1 Geo. VI, ch. 57.

L'art. 17 est en ces termes :

---

28. Voir mon étude sur la Loi du moratoire (14 *Revue du Droit*, 367).

29. M. Albert Mayrand (15 *Revue du Droit*, 237) écrit : « Quoique la nouvelle loi ait omis de spécifier que les paiements doivent être effectués par les débiteurs eux-mêmes, celà ne fait aucun doute ; car le législateur n'a pas manifesté l'intention d'innover dans ce sens. » Nous avons, pour notre part, au contraire, des doutes, car s'il est malheureux que la nouvelle loi n'exige pas le paiement par le débiteur lui-même, M. Mayrand lui-même remarque (p. 227) : « Nous devons considérer le moratoire comme une loi d'exception et l'interpréter restrictivement. » L'on ne pourrait donc ajouter aux exigences de la loi une condition qui ne s'y trouve pas.

« Pour les fins de la loi 1 Édouard VIII (2e session), chapitre 37, dite loi du moratoire, les arrérages de taxes consolidés en vertu de la présente loi sont censés être acquittés, tant que le propriétaire n'est pas en défaut suivant les stipulations du dernier alinéa de l'art. 5. »

Cet article comporte donc une dérogation à l'art. 3, parag. 1° de la nouvelle loi du moratoire, dont nous avons rappelé les dispositions. Mais, comme rien n'indiquera, au bureau du protonotaire, que des arrérages de taxes ont été consolidés, le créancier qui aura donné l'avis de 30 jours prévu par la loi du moratoire, devra, à l'expiration de ce délai, non seulement aller vérifier, au bureau du protonotaire, si le débiteur s'est conformé aux prescriptions de l'art. 3 de la loi du moratoire et si les faits allégués dans la déclaration assermentée du débiteur sont véridiques, mais encore aller vérifier, dans le registre spécial tenu par la corporation municipale et la corporation scolaire, si le débiteur a consolidé ses arrérages de taxes.

Enfin, l'art. 18 de la loi que nous étudions contient des dispositions transitoires avec effet rétroactif, en ces termes :

« Les dispositions de l'art. 17 s'appliquent à tout propriétaire qui a reçu antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi un avis en vertu de la loi 23 Geo. V, chap. 99, ou ses amendements, ou en vertu de la loi I Ed. VIII (2e session), ch. 37.

« Dans les trente jours de l'entrée en vigueur de la présente loi, tel propriétaire peut se prévaloir des dispositions de l'art. 3 de ladite loi 1 Ed. VIII (2e session), ch. 37, même dans le cas où son créancier a fait suivre son avis d'une action, mais dans ce cas les dépens de l'action sont à la charge du propriétaire si elle a été intentée avant le quinze avril 1937. »

Il convient de signaler, en marge de cet article, que la faculté de consolider ses arrérages de taxes n'est accordée à un contribuable que dans les deux mois de l'adoption d'une résolution par la corporation municipale ou par la corporation scolaire, décrétant la consolidation ; et qu'en l'absence de telle résolution, dont l'initiative appartient

exclusivement à la corporation, le contribuable ne jouit aucunement de la faculté de consolider ses arrérages de taxes. (arg. arts. 2 et 3).

8. *TAXES PAYÉES AVEC SUBROGATION SUBSÉQUEMMENT CONSOLIDÉES.*

La nouvelle loi que nous étudions actuellement contient à ce sujet les dispositions suivantes :

« Tout contribuable peut consolider en vertu de la présente loi avec le même effet que s'ils étaient dûs à la corporation municipale ou scolaire, selon le cas, les arrérages de taxes payés à son acquit et avec subrogation par une tierce personne, en suivant les mêmes formalités que s'ils étaient dûs à la corporation elle-même et en mentionnant dans son avis à celle-ci les nom, prénoms et adresse du tiers subrogé.

« Dans tel cas, la corporation doit remettre au tiers subrogé le montant de chaque somme additionnelle prévue à l'art. 5, dans les trente jours qu'elle l'a reçue du propriétaire.

« Le tiers subrogé est, à l'égard des arrérages de taxes visés au présent article et relativement à ses recours contre le propriétaire, dans la même situation qu'aurait été la corporation si elle fût demeurée créancière desdits arrérages de taxes. » (art. 19)

« Tous les articles de la présente loi concernant la subrogation des taxes municipales et scolaires prennent effet à compter du 15 avril 1937. »

Armand LAVALLÉE

Chambre des Notaires *

SESSION DE 1937

XXIIIième TRIENNAT

2ème RAPPORT DE LA COMMISSION DE LÉGISLATION

Séance du 16 novembre 1936 — tenue dans nos salles, au Palais de Justice, à Montréal.

Présents : Mes Édouard BIRON, président,
Cyrille-F. DELAGE, président de la Chambre,
Jos. SIROIS,
H. SAINT-GERMAIN,
René FARIBAULT,
L.-A. DUPUIS,
J.-M. SAVIGNAC,
Yves MONTREUIL, syndic,
S.-J. LARUE, secrétaire.

La séance s'ouvre à 9 h. 30 a. m., sous la présidence Me Édouard Biron.

La première question sur l'ordre du jour était celle de l'élection des officiers de la Chambre (motion Barrette présentée à la Chambre le 16 juillet 1936 et première partie de la motion Faribault présentée à la Chambre le 17 juillet 1936).

Élection du président. Art. 146 C. N.

Reprenant l'argumentation de Me Faribault si brillamment rapportée dans le procès-verbal de la séance tenue par la Commission le 17 mai 1934 (31 *R. N.*, p. 63), Me Savignac rallie l'adhésion de la majorité au principe de l'élection bisannuelle du président et du vice-président de la Chambre, pourvu que le président de la Chambre soit de droit membre du Conseil.

---

* V. fascicule du mois octobre, 40 R. N. p. 123.

Quant aux autres officiers, la Commission ne recommande aucun changement.

La Commission a aussi étudié cette partie de la motion de M° Faribault, présentée à la Chambre le 17 juillet 1936, par laquelle il demande de porter de cinq à sept le nombre des membres du Conseil et elle maintient son attitude du 18 juin 1936 en répétant : « Les membres de la Commission sont d'opinion que cette mesure permettrait de faire siéger au Conseil un plus grand nombre de représentants des districts dits ruraux et s'y déclarent favorables » (39 *R. N.*, p. 80). Conseil Art. 181 C. N.

La Chambre a soumis à la Commission pour étude et rapport la résolution datée le 15 mars 1936, des notaires des districts de Kamouraska et de Rimouski et aussi une résolution des notaires du district de Beauharnois.

Sans mettre en doute la bonne foi des confrères qui assistaient à cette réunion du 15 mars 1936, ni celle du secrétaire qui a communiqué à la Chambre un résumé de leurs principaux desiderata, nous croyons devoir attribuer à un lapsus du dactylotype le qualificatif « superflues » accolé au mot dépenses de la Chambre. Diminution des dépenses.

A tout événement, la Commission de législation n'admet pas l'existence de dépenses superflues, ce qu'elle ne pourrait faire sans donner un soufflet immérité aux membres de la Commission des finances qui ont scruté avec soin le rapport du trésorier et aux membres de la Chambre qui, à l'unanimité, ont approuvé ce rapport.

Ceci dit, la discussion s'engage sur la situation financière de la Chambre.

L'an dernier s'est terminé par un solde déficitaire. Cette année l'augmentation de la contribution a rétabli l'équilibre dans ce domaine.

Nous considérons que la Chambre doit favoriser toute mesure tendant à équilibrer notre budget et à constituer une réserve convenable.

Avec le programme que la Chambre a devant elle pour l'avantage de tous les notaires, il est impossible de réduire la contribution annuelle.

Tout de même, est-il à propos de réduire les dépenses actuelles et de quelle manière ?

Diminution du nombre des membres de la Chambre.

Y a-t-il lieu de diminuer le nombre des mèmbres de la Chambre ? C'est possible, mais on a pas encore trouvé la formule concrète qui satisferait la majorité de la Chambre. Jusqu'à date toutes les propositions à ce sujet ont été rejetées par la Chambre.

Quel district consentira à réduire le nombre de ses délégués ?

Bien au contraire, la Chambre aura à considérer l'été prochain la requête d'un membre de la Chambre qui voudrait faire augmenter la représentation de son district.

Congrès de France.

Devons-nous cesser nos relations avec les notaires de France quand le principe de notre participation à leurs Congrès a été admis, puisqu'aucun blâme à ce sujet n'a jamais été exprimé en Chambre?

Salaires des officiers.

L'été dernier, cette dernière, d'une voix unanime, a approuvé le rapport du trésorier. De même, lors de la nomination des officiers permanents, leurs salaires ont été votés sans une voix discordante.

Séparatisme

On a parlé de séparatisme, mais la Commission n'y voit aucun avantage appréciable. Il serait préférable pour chaque district de développer sa section de l'Association du notariat, de lui donner de la vie, d'y intéresser tous les notaires de la région, de la rendre indispensable aux intérêts généraux de la profession et, alors, chaque association de district pourra assumer une partie des attributions de la Chambre et par suite faciliter une modification dans la composition de la Chambre.

Contribution annuelle.

En résumé, la contribution doit être maintenue à son chiffre actuel tant que la Chambre n'aura pas modifié sa constitution ou trouvé d'autres sources de revenus.

Distribution des statuts.

En passant, Me Dupuis note l'importance de la distribution annuelle des statuts provinciaux. Il estime que la Chambre devrait aider tous les notaires à se procurer les statuts refondus de la Province et même les statuts fédéraux. Et il espère que la Chambre pourra un jour établir une bibliothèque circulante en louant ou prêtant aux membres de notre Ordre des livres de droit, traités ou commentaires, rapports judiciaires, thèses de doctorat ou autres, ce qui serait très

utile, surtout à nos confrères studieux qui sont éloignés des grands centres.

Dans une résolution datée le 3 juin 1936, les notaires de Rimouski demandent de faire disparaître le régime d'exception qui existe dans la région de Gaspé. La Commission hésite à faire une recommandation dans ce sens, car elle ne croit pas qu'il serait raisonnable d'obliger les gens de Gaspé et des environs à parcourir une distance considérable pour faire constater leurs transactions par acte notarié. Aujourd'hui, il y a un notaire à New-Carlisle et c'est le seul dans ce district. Dans de telles conditions, il n'est pas probable que le Gouvernement émette la proclamation mentionnée dans la loi 25-26 Geo. V, c. 83. Cependant, l'Ordre du notariat saura accorder entière protection à ses membres exerçant dans le district de Gaspé, quand ils y seront assez nombreux pour qu'on soit justifiable d'imposer aux contribuables la régime des actes notariés. Comtés de Gaspé et Bonaventure.

La Commission n'est pas prête à recommander l'adoption de ce projet, tel que rédigé, d'une convention consulaire relative aux successions des Français au Canada. Succession des Français au Canada.

Continuant l'étude de la résolution des notaires de Montréal, en date du 27 mai 1936, la Commission ne croit pas à l'opportunité d'ajouter de nouvelles commissions à celles prévues par notre constitution. Elle hésiterait à confier, sans rémunération, l'étude d'une question juridique ou autre à l'un de nos confrères. Elle est heureuse de féliciter les associations de district qui abordent ces études intéressantes et elle formule le vœu que cette louable initiative se généralise dans toute la province. Comités ou conseils régionaux.

La Commission admet le principe de réunions plus fréquentes et les membres seront convoqués plus souvent que par le passé, selon le nombre et l'importance des questions qui lui seront soumises. Réunions plus fréquentes.

Le Conseil devra s'entendre avec les universités pour l'enseignement de la comptabilité et des autres matières de nos examens, afin que les aspirants soient en état de répondre aux questions de notre programme. Programme des examens.

Questionnaire.

L'an dernier un questionnaire a été adressé à tous les notaires. Un questionnaire analogue pourrait être envoyé en même temps que les comptes pour la contribution annuelle. La compilation des réponses de plusieurs années permettra à la Commission d'améliorer notre constitution, de suggérer des amendements à cet effet, et probablement de justifier la limitation du nombre des notaires et la modification de notre tarif.

Art. 293 C. N.

Le Conseil, par une résolution du 15 septembre 1936, priait la Commission d'étudier les modifications à apporter à l'article 293 du Code du notariat pour que la Chambre puisse entendre un appel à une séance postérieure au lieu d'attendre à une autre session, lorsqu'un appel est interjeté devant le Conseil siégeant pendant une session. Votre Commission ne croit pas devoir faire de suggestion dans ce sens à cause des délais de signification, et de la préparation d'un factum.

Copies des bureaux d'enrég. Art. 599-a.

La Commission attendra le résultat des démarches du Conseil auprès du Gouvernement avant de prendre de nouvelles initiatives au sujet des copies délivrées par les bureaux d'enregistrements, de l'application de l'article 599*a*, des licences d'assurance pour les notaires et des actes sous seing privé.

Assurance actes s. s. privé.

À une heure p. m., ajournement.

À 3 heures p. m., séance.

La Commission remercie Me Ulric Joron pour les judicieuses remarques contenues dans sa lettre du 16 septembre 1936 et elle autorise son secrétaire à écrire au procureur général de la Province pour attirer son attention sur l'opportunité de :

Avis d'expropriation.

1° L'enregistrement à l'index aux immeubles des avis d'expropriations pour construction de chemin de fer, d'édifices publics, etc., et aussi des avis d'homologation des plans d'ensemble des cités et villes.

Avis d'action en séparation de corps d'action hypothécaire.

2° L'enregistrement à l'index aux immeubles d'un avis *a*) d'une action en séparation de corps (205 c. c.) ; *b*) de l'action hypothécaire (2074 c. c.) ; *c*) d'une saisie (2091 c. c. et 715 c. p. c.), afin que les tiers puissent constater en examinant l'index aux immeubles que la

propriété est aliénable avec ou sans restriction. L'avis de saisie n'est donné au bureau d'enregistrement qu'après sa publication dans la Gazette officielle. Un tiers de bonne foi est exposé à des ennuis pour avoir transigé sur un immeuble après l'institution d'une action en séparation de corps ou d'une action hypothécaire ou même après une saisie dont il n'aura connaissance qu'après sa publication dans la Gazette officielle.

3° L'amendement de l'article 106 du c. c. comme suit : Absence

en retranchant, dans la troisième ligne les mots « et d'autres droits » et en ajoutant l'alinéa suivant :

« Si l'absent reparaît ou si son existence est prouvée, mais avant l'expiration de cent années de vie ou de trente années d'absence, tel que porté à l'article 98 c. c., il recouvre ses biens dans l'état où ils se trouvent, le prix de ceux qui ont été aliénés ou les biens provenant de l'emploi de ce prix. »

4° L'amendement de l'art. 693 du c. c. en ajoutant, dans la troisième ligne du deuxième alinéa après les mots « interdit » les mots « des grevés de substitution ». Partage

5° Permettre à certaines personnes ayant l'administration des biens d'autrui de consentir, ou d'accepter, une dation en paiement. On suggère d'ajouter à l'art. 1592 du code civil un paragraphe permettant, avec l'autorisation du juge, obtenue sur simple requête, à toute personne ayant l'administration ou la gestion de biens appartenant à autrui, tels que tuteurs, curateurs, exécuteurs-testamentaires, fiduciaires et grevés de substitution avec le consentement du curateur (et tous autres dont la capacité existe mais est restreinte à cet égard) de validement consentir, ou accepter, des dations en paiement. Incapables.— Dation en paiement.

6° Établir que la mesure anglaise s'appliquera aux servitudes de vues mentionnées dans les articles 535, 536 et 537 du code civil. Mesure anglaise

Actes sous seing privés.

Sur proposition de Me Dupuis, appuyé par Me Sirois, la Commission amende sa résolution du 25 septembre dernier (1936) en suggérant que la restriction contenue dans l'art. 16 du code du notariat

s'étende à un rayon de 25 milles d'une municipalité où il y a un notaire ou un avocat exerçant depuis six mois.

La Commission adopte à l'unanimité la proposition de Me Sirois décrétant que :

le président de la Commission est autorisé à signer tous les procès-verbaux de la Commission qu'un ancien président aurait omis de signer.

La Commission félicite le notaire Eugène Poirier, de Montréal, à l'occasion de son choix comme président de l'Office du Prêt agricole provincial.

A 4 heures, ajournement.

Le président,
Édouard Biron.

Le secrétaire,
Jules LaRue.

RÉUNION CONJOINTE DU CONSEIL ET DE LA COMMISSION DE LÉGISLATION.

Séance du 17 novembre 1936 tenue dans nos salles, au Palais de Justice, à Montréal.

Présents : Mes Cyrille F. Delage, président de la Chambre,
Édouard Biron, président de la Commission de Législation,
Jos. Sirois,
H. Saint-Germain,
René Faribault,
Paul Paquette,
Ulric Joron,
L.-A. Dupuis,
J.-M. Savignac,

Yves MONTREUIL, syndic,
S.-J. LARUE, secrétaire.

La séance s'ouvre à 9 h. 30 a. m., sous la présidence conjointe du président de la Chambre et du président de la Commission de Législation — le secrétaire de la Commission agit comme secrétaire.

Le projet des amendements au Code du Notariat adopté par la Commission de Législation à sa séance du 25 sept. 1936 est alors pris en considération, modifié et adopté définitivement comme suit :

(Suit le texte du projet de loi, tel que le Conseil et la Commission avait décidé de le présenter. Inutile de le reproduire ici, puisque cette loi a été votée sans amendements par les deux Chambres et qu'on peut maintenant en lire le texte au vol. 39, *p.* 454. *Cette loi est maintenant le statut* 1 *Geo.* VI, *chap.* 89.).

3ème RAPPORT COMMISSION DE LÉGISLATION

Séance du 6 avril 1937 — tenue en l'étude de Me Joseph Sirois, à Québec.

Présents : Mes Cyrille-F. DELAGE, président de la Chambre,
Joseph SIROIS,
René FARIBAULT,
L.-A. DUPUIS,
Yves MONTREUIL, syndic,
S.-J. LARUE, secrétaire.

La séance s'ouvre à 9 h. 30 m. A. M., sous la présidence de Me Cyrille-F. Delage.

Me Édouard Biron s'est excusé.

Le Comité des bills publics de l'assemblée législative doit, aujourd'hui-même, prendre en considération les projets d'amendements au

Code du Notariat approuvés, le 17 novembre 1936, dans une séance conjointe, par la Commission de Législation et par le Conseil de la Chambre.

Me Gaétan Valois et le secrétaire-trésorier de la Chambre Me Arthur Courtois, sont à Québec à cette occasion et assistent à notre séance.

Sur proposition de Me Delage, secondé par Me Montreuil, la Commission décide qu'il ne lui appartient pas de s'occuper de la validation du contrat de mariage de monsieur Henry Cron Kennedy et dame Jean Montague-Kennedy, reçu à Londres, le 11 juin 1918, par un notaire de la province de Québec.

On entretient des doutes sur la validité de ce contrat de mariage reçu à cette date en dehors de la province de Québec.

La Commission croit que les parties intéressées pourraient demander à la législature d'adopter une loi pour valider leur contrat de mariage et recommande à la Chambre de ne pas s'opposer à la passation d'une telle loi. Le secrétaire écrira dans ce sens au notaire Erigène Godin, qui a soumis ce cas à votre Commission.

Par une résolution datée le 16 novembre 1936, l'Association du Notariat de Chicoutimi recommande la diminution des frais de vente par le shérif, y compris les dépenses pour publication des annonces dans la Gazette officielle.

La Commission note que cette suggestion sera incluse dans le rapport de la Commission pour la conservation de la petite propriété.

Le secrétaire-trésorier de la Chambre a transmis à la Commission copie d'une lettre du notaire Meredith, suggérant que les protêts de billets puissent se faire en aucun temps après midi le samedi. Cette question est du ressort du Parlement d'Ottawa et la Commission craint qu'en faisant des observations au Gouvernement Fédéral, il y a danger qu'on enlève aux notaires de la province de Québec le droit de faire ces protêts.

A 10.45 hres, la séance est ajournée pour permettre aux membres de la Commission d'assister à la séance du Comité des bills publics de l'assemblée législative qui adopte à l'unanimité notre projet de loi.

Les procès-verbaux de la séance du 16 novembre 1936 et de la séance conjointe de la Commission de Législation et du Conseil de la Chambre tenue à Montréal le 17 novembre 1936 sont lus et adoptés.

Le secrétaire fait rapport que le projet des amendements au Code du Notariat a été adopté sans amendement par le Comité des bills publics de l'assemblée législative.

Le secrétaire donne lecture d'une correspondance échangée en novembre 1936 et décembre 1936 entre Me Jos. Sirois, de Québec, et Me Chénier Picard, de Sherbrooke, d'où il résulte que des démarches sont faites pour obtenir la diminution des actes sous seing privés.

La Commission prend connaissance d'une lettre de l'Assistant Procureur-général datée le 24 mars 1937, l'informant que le Procureur-général fait immédiatement l'étude des suggestions qui lui ont été transmises. Il s'agit d'un mémoire préparé par le secrétaire de votre Commission en vertu d'une résolution adoptée le 16 novembre 1936. Ce mémoire a été adressé au Procureur-général de la province de Québec le 7 décembre 1936 et un duplicata lui en a été adressé le 23 mars 1937.

A 3 h. 30 m. ajournement.

4ème RAPPORT DE LA COMMISSION DE LÉGISLATION

Séance du 29 avril 1937 — tenue au Parlement

Présents : Mes Cyrille-F. Delage, président de la Chambre,
Jos. Sirois,
René Faribault,
L.-A. Dupuis,
S.-J. LaRue, secrétaire.

La séance s'ouvre à 10 h. 30 A. M., sous la présidence de Me C.-F. Delage, président de la Chambre, en l'absence de Me Édouard Biron, qui s'était excusé.

Le secrétaire rapporte que notre projet de loi a été discuté au comité plénier de l'Assemblée Législative mercredi, le 14, et jeudi, le 15 avril 1937, et adopté à l'unanimité.

Votre Commission désire noter le sympathique concours de l'honorable Premier Ministre, de Me Émile Boiteau, notaire et député, de M Delagrave, notaire et député, et de monsieur Philippe Hamel, député de Québec-Centre.

La Commission se rend à la salle des bills publics du Conseil Législatif où le président de la Chambre explique le projet de loi approuvé le 17 novembre 1936.

Mes Sirois et Dupuis répondent à quelques observations des membres du Conseil Législatif et notre projet de loi est adopté à l'unanimité par le Comité des bills publics du Conseil Législatif.

A une heure, la séance est levée.

5ème RAPPORT DE LA COMMISSION DE LÉGISLATION

Séance du 15 juillet 1937 — tenue au Palais de Justice, à Québec.

Présents : Mes Cyrille-F. Delage, président de la Chambre,
René Faribault,
L.-A. Dupuis,
Dominique Pelletier,
J.-M. Savignac,
Yves Montreuil, syndic,
S.-J. LaRue, secrétaire.

La séance s'ouvre à midi sous la présidence de Me Cyrille-F. Delage.

Les procès-verbaux du 6 et 29 avril 1937 sont lus et adoptés.

Le secrétaire-trésorier de la Chambre informe la Commission que Mes Édouard Biron et Horace Saint-Germain ont résigné comme membres de la Chambre et que Mes Dominique Pelletier et Eugène Rainville ont été élus pour les remplacer à la Commission de Législation.

Me René Faribault est élu président de la Commission de Législation pour remplacer Me Édouard Biron démissionnaire.

Me Savignac, secondé par Me L.-A. Dupuis, propose l'ordre du jour suivant, qui est adopté à l'unanimité.

La Commission de Législation désire exprimer, à Me Édouard Biron, sa gratitude pour les services par lui rendus à la Chambre des Notaires et spécialement à cette Commission, dont il a présidé les délibérations avec tact et courtoisie. Elle a toujours été heureuse de bénéficier de sa longue expérience, de sa connaissance approfondie de nos lois et de nos règlements, de la sûreté de son jugement et de son inlassable dévouement.

A midi et quart la séance est levée.

Le président.
René Faribault,

Le secrétaire.
S.-Jules LaRue,

JURISPRUDENCE

Par Me Henri TURGEON, LL. L.,
NOTAIRE À QUÉBEC

MORATOIRE

Un débiteur hypothécaire obtint du protonotaire de son district un jugement lui accordant un délai, sous l'empire de la loi du moratoire. Le créancier hypothécaire se pourvut en retractation de ce jugement, sous prétexte que le débiteur n'avait pas déposé avec sa requête le reçu des taxes, des primes d'assurance et des interêts. En fait le créancier avait déjà reçu du débiteur un certain montant dont il se servit en partie pour payer avec subrogation les taxes au lieu de se rembourser *pro tanto*. Dans l'espèce, il fut jugé que le fait pour le créancier d'attribuer le montant payé par le débiteur sur les taxes et non sur les intérêts ne prive pas ce dernier des bénéfices du moratoire. En principe le débiteur n'est pas tenu d'accompagner sa requête des reçus d'intérêts et de primes d'assurance ; il suffit qu'il affirme sous serment les avoir payés. Un tel jugement ne sera pas mis de côté à moins que le requérant n'apporte des faits qui contredisent formellement ceux de la requête du débiteur. Dans l'espèce, le créancier ayant payé les taxes en partie, avec le montant que lui avait versé le débiteur, ce dernier n'avait pas à en produire les reçus. *Chaput c. Prudential Ins. Co.* [1]

Le débiteur, d'après la dernière loi du moratoire (1 Éd. VIII, c. 37), n'est pas tenu de signifier au créancier avis de la présentation de sa requête au protonotaire. De sorte qu'il est important pour les créanciers hypothécaires de s'assurer au greffe du protonotaire de la situation de leurs débiteurs.

* * *

SUBSTITUTION

Tiffin Sr a stipulé dans son testament la clause suivante :

1. C. S. 1937, Fabre-Surveyer, J. Cf. 75 C. S. 364.

After the death of my said nephew Joseph Tiffin, the usufruct and enjoyment of the said farm and appurtenances to revert to his lawful children during their natural life, and from and after their death, the full and entire property of the said farm and appurtenances to belong to the lawful children of the latters, the grandchildren of my said nephew Joseph Tiffin, to be divided between them by families, par souches, and to be by them and their respective heirs and assigns, used, enjoyed and disposed of as their own property forever.

Cette ferme fut vendue et le capital placé. Tiffin jr avec ses deux sœurs, petit neveu et petites nièces de Tiffin sr et enfants de Joseph Tiffin, l'usufruitier nommé dans la clause sous examen, retiraient conjointement les revenus de cette succession. Tiffin jr décéda, et, par son testament, nomma sa fille Blanche légataire universelle. Cette dernière allègue son droit au tiers des revenus des biens de Tiffin sr, par suite de la mort de son père, tandis que les deux sœurs de Tiffin jr, ses tantes, devaient bénéficier des deux autres tiers. Ces deux tantes prétendent au contraire avoir droit à tous les revenus. D'où action de ces dernières pour forcer l'exécuteur testamentaire à leur remettre l'ensemble des revenus. La prétention des deux tantes fut maintenue. D'après le tribunal, l'usufruit repose sur les enfants de Joseph Tiffin comme groupe et il n'y a ouverture à substitution que lorsque le dernier membre du groupe est décédé. Jusqu'à cette époque, si un des bénéficiaires du groupe décède, il y a une redistribution entre les autres membres du groupe. - *Tiffin c. Budyk* [2].

Il y a beaucoup d'analogie entre cette cause et celle de *Barklay's Bank c. Paton* (56 B. R. 481 ; 37 *Revue du notariat*, 327) où la même solution fut donnée pratiquement. La clause du testament Tiffin semble plus claire cependant.

* * *

PRIVILÈGE OUVRIER

La mari, séparé de biens de son épouse, fit faire des travaux sur l'immeuble de cette dernière. Les matériaux furent livrés au nom du

2. C. S. McDougall, J. 1937. Cf. 75 C. S. 367.

mari. Subséquemment les deux époux reconnurent la dette vis-à-vis le demandeur. Ce dernier, les travaux terminés, fit enregistrer son privilège sur les immeubles sans donner à la propriétaire l'avis ou la dénonciation prévu à l'article 2013E c. c. L'épouse allègue, *inter alia*, que la reconnaissance de dette qu'elle a signée avec son mari est en contradiction avec l'article 1301 c. c.

Il fut décidé qu'il n'y a pas lieu d'appliquer les dispositions de l'article 1301 c. c. quand l'épouse s'est obligée avec son mari pour sa propre affaire et qu'elle a du reste profité de l'engagement pris. En outre le tribunal affirme que l'avis à donner par le fournisseur de matériaux n'est pas nécessaire quand ces matériaux sont fournis directement au propriétaire ou à son mandataire. De même le bénéficiaire d'un privilège ouvrier n'est pas tenu de faire la preuve de la plus-value donnée à l'immeuble, s'il ne vient pas en concurrence avec d'autres créanciers. *Pagé c. Nadeau* [3].

Je crois que Me Giroux (Cf. Privilège ouvrier, n° 231) partage cette opinion, si j'en juge par la définition qu'il donne de la dénonciation ou de l'avis. En effet cet avis est essentiel si le fournisseur contracte avec un entrepreneur et non avec le propriétaire, mais pour le cas où le contrat a lieu directement avec le propriétaire ou son mandaire immédiat, l'avis ne semble plus requis.

La preuve de la plus-value doit être faite dans tous les cas en principe, parce qu'il peut y avoir des créanciers lors de la distribution ; il est important de savoir sur quelle proportion de valeur portera le privilège. Cette preuve ne se fait que lors de la distribution des deniers (*loc. cit.* n° 432-4). Elle ne sera nécessaire que s'il y a ventilation. En l'absence de créanciers hypothécaires ou privilégiés, il n'y a aucun intérêt de faire une ventilation et donc de prouver la plus-value.

* * *

3. C. S. 1937, Laliberté, J. Cf. C. S. 376.

Tarif du notaire

Dans une affaire de *Lebel c. Turcotte* [5], il s'agit d'une action intentée par un notaire en paiement d'un compte d'honoraires et de déboursés. Les faits sont les suivants. Deux époux étaient communs en biens. Le mari, décédé le premier, instituait par son testament son épouse légataire universelle et le notaire, exécuteur-testamentaire. Ce dernier renonça à sa charge. L'épouse défenderesse, en même temps bénéficiaire d'assurance-vie, renonça à la succession de son mari et à la communauté. Il en fut de même pour les enfants mineurs, ce qui rendit la succession vacante ou du moins présumée telle.

Les honoraires couvraient des copies de testament, et tous les différents actes et procédures auxquels participa la défendresse qui confessa jugement pour un montant déterminé. Le tribunal accorda au demandeur jugement pour tout son compte, sauf deux items que le tribunal jugea inutiles.

Dans cette affaire, il n'y a pas à proprement parler de déclaration de principes. Seulement il est question de tarif minimum et maximum. Or, on sait qu'il n'y a qu'un seul tarif dont les chiffres doivent s'appliquer tels que donnés, sujet évidemment aux divers provisos qui permettent d'augmenter la somme des honoraires, suivant les circonstances.

Ainsi le tarif prévoit pour le préambule de l'inventaire des honoraires variant de $10 à $40. Le notaire fixa un prix de $25, ce qui lui fut accordé. Pour la tutelle, le prix demandé de $25 reçut le même accueil, ce qui n'est évidemment pas exagéré.

On sait que le notaire a un recours solidaire contre les parties aux actes qu'il reçoit. Bien qu'un successible renonce à une succession, le fait qu'il ait participé aux divers actes où son intérêt est en jeu, ne l'empêche pas d'être tenu de solder la note solidairement (37 *Revue du notariat*, 472 ; 39 *Revue du notariat*, 435).

Henri Turgeon.

5. C. S. 1935, Langlais, J., cause non rapportée.

Chez-nous... et ailleurs

Notes du secrétaire de rédaction

DÉCÈS

Me J.-C. Trudeau, notaire à Beauharnois où il exerçait sa profession depuis '898.

Me Zacharie Martin, notaire à Saint-Jean. Il avait été admis à l'exercice du notariat en 1927.

Me J.-A. Verville, notaire à Saint-Flavien, député fédéral du comté de Lotbinière, admis à la profession en 1912.

Me Patrick Villeneuve, notaire à Jonquière où il était établi depuis 1926.

COMMISSION ROWELL

Récemment, le gouvernement fédéral nommait membres de cette commission :

L'hon. Newton W. Rowell, président

L'hon. Thibaudeau Rinfret

MM. J. W. Dafoe

R. A. Mackay

H. F. Angus.

Cette commission royale des relations entre le Dominion et les provinces est chargée d'examiner de nouveau les bases sur lesquelles repose le pacte confédératif au point de vue financier et économique, ainsi que les attributions législatives à la lumière des développements économiques et sociaux des soixante-dix dernières années. Le choix de l'hon. Rinfret, comme représentant de la province de Québec, l'un des plus grands juristes de l'époque, était particulièrement heureux. Sa grande expérience à la Cour Suprême, ses jugements fameux, étaient les gages de sa très haute compétence. Malheureusement, il a cru devoir se récuser à cause de sa santé.

Pour le remplacer, le gouvernement a nommé Me Joseph Sirois, directeur de cette Revue. On comprendra qu'il ne peut être question ici de commenter ce choix. Que le gouvernement fédéral et le Ministre de la justice acceptent cependant l'expression de notre très vive gratitude.

ASSOCIATIONS DU NOTARIAT

QUÉBEC.

DINERS-CAUSERIE.

Les notaires du district ont eu récemment deux diners-causerie. Au premier Me Donat Demers, ci-devant notaire à Kénogami, maintenant Percepteur des droits successoraux de ce district, a rappelé les principales difficultés de la loi et les omissions les plus courantes dans les déclarations. La conférence a été très appréciée et ensuite vivement discutée. Elle sera publiée ici même sous peu.

Au second diner, Me Douglas-A. Barlow, avocat du bureau d'assurances Pratte & Côté, courtiers de Québec, a traité de la Responsabilité du propriétaire d'immeuble. Très intéressante et très utile cette conférence, avec un sujet des plus pratiques sur lequel nos connaissances étaient à la vérité plutôt pauvres. Il a signalé la responsabilité directe et personnelle qui incombe quelquefois au notaire lorsqu'il administre les immeubles d'autrui. Il avait raison, car le mandant n'est pas tenu sans condition vis-à-vis le mandataire. En certaines circonstances, le notaire peut rester sans recours contre son principal (Arts. 1710, 1720 et 1725 c. c.) Cette responsabilité spéciale peut-être couverte par une assurance en même temps que l'assurance du propriétaire lui-même.

Les notaires de ce district profitèrent de l'occasion pour offrir au Directeur de cette revue leurs félicitations pour sa récente nomination.

Me Yves Montreuil s'est fait leur interprète.

SYMPATHIES

Les notaires du district de Québec réunis en assemblée le 21 novembre 1937 ont voté la résolution suivante :

Attendu que l'Association du notariat du district de Québec a appris avec regret la mort de M. le notaire J.-A. Verville, député fédéral de Lotbinière ;

Attendu qu'il était un membre distingué de notre Association ;

Il est proposé par Me Charles Delagrave, secondé par Me Émile Boiteau, qu'une résolution de sympathies soit envoyée à la famille et que copie en soit publiée dans les journaux.

Le secrétaire,

Raymond COSSETTE, N. P.,

Ils ont aussi fait parvenir à la famille l'offrande d'une grand' messe.

CHICOUTIMI

A une assemblée spéciale du notariat, district de Chicoutimi, sous la présidence de Me Raymond Belleau, il a été proposé par M. le notaire C.-E. Boivin, secondé par M. le notaire Omer Lapointe, et résolu unanimement :

1° Que l'association du notariat, district de Chicoutimi, avait appris avec chagrin la mort de Me Patrick Villeneuve, notaire, exercant dans la ville de Jonquière ;

2° Que tous les notaires de la Cité et du district de Chicoutimi assistent aux funérailles qui auront lieu le jeudi, 28 octobre, à 10 heures, en l'église de Jonquière ;

3° Que l'association transmette à la famille du défunt ses plus vives condoléances ;

4° Qu'une copie des présentes soit envoyée aux journaux pour publication.

Et la réunion a pris fin en signe de deuil.

Le secrétaire,

Chicoutimi, le 27 octobre 1937. Émile GAGNON.

BEAUHARNOIS

A une assemblée spéciale des notaires du district de Beauharnois, tenue en l'étude de Me L.-C. Tassé, notaire, le onze novembre, mil neuf cent trente-sept, à midi.

A laquelle assemblée sont présents : Me Louis-A. Rousseau, président, domicilié à Ormstown ; Me Lucien Venne, secrétaire-trésorier, assistant, domicilié à Beauharnois ; Me L.-C. Tassé, de Beauharnois ; Me W. Martin, de Saint-Louis de Gonzague ; Me J.-Albert Poupart, de Sainte-Martine; Me Rolland Poupart, de Sainte-Martine; Me Pamphile Laplante, N. P., Registrateur de Beauharnois ; Me Jacques Malouin, de Valleyfield; Me J.-D.-S. Tremblay, de Valleyfield; Me Lucien Baillargeon, de Huntingdon ; Me Roger Fortier, de Saint-Chrysos tome; Me Hector Crête, de Ormstown; Me Médard Leduc, de Valleyfield ; Me Gabriel Poupart, de Saint-Chrysostome ; Me Roger Mc Gowan, de Sainte-Martine ; formant *quorum* pour la présente assemblée :

« IL EST PROPOSÉ par Me L.-C. Tassé, notaire à Beauharnois et dûment secondé par Me W. Martin, notaire à Saint-Louis de Gonzague, que les notaires et registrateurs du district de Beauharnois:

« Ayant appris avec regret le décès d'un distingué confrère, Me J.-C. Trudeau, décédé le huit du présent mois, ont unanimement résolu d'offrir à la famille de leur confrère, l'expression de leurs plus sincères sympathies à l'occasion du deuil récent qui les afflige si profondément.

« Copie de la présente délibération sera adressée à la famille de leur confrère décédé et aussi à tous les journaux. »

Adopté unanimement.

Le président,
Louis-A. ROUSSEAU, N. P.

Le sec.-assistant,
Lucien VENNE, N. P.

CONFÉRENCES

Me Ulric Joron a donné, dans le cours du mois, devant la Société des Études Juridiques une conférence sur la ***Prohibition d'aliéner***. Nous en donnerons le texte complet plus tard.

Me L.-P. Pigeon, avocat au barreau de Québec, a expliqué avec une suprême maîtrise la Loi des droits successoraux devant l'Association des Assureurs-vie de Québec.

Me Jean-Marie Turgeon, notaire à Québec, a aussi parlé, en la salle paroissiale du Sacré-Cœur de Marie, du Journalisme.

CESSION DE GREFFE.

Me J.-Robert Besner, notaire, demeurant et pratiquant à Vaudreuil Village, district judiciaire de Montréal, demande la transmission, en sa faveur, des minutes, répertoire et index de Me J.-Hector Chevrette, notaire, de Vaudreuil, qui a cessé de pratiquer comme tel, ainsi que des minutes, répertoire et index de feu J.-B.-Alexandre Favreau, dont ledit Me J.-Hector Chevrette était cessionnaire.

AVIS

Le notaire qui aurait reçu le testament de James-A. Hartcourt, en son vivant, domicilié à New-Glasgow, est prié de communiquer avec le Notaire Armand Brien, de St-Jérôme, comté de Terrebonne.

———

A tous nos lecteurs,

collaborateurs et annonceurs

Bonne et Heureuse Année

Volume 40
Décembre 1937
N° 5

La Revue du
NOTARIAT

Des servitudes réelles

Par Ulric JORON, LL. L.,
NOTAIRE À MONTRÉAL

D'après Maleville, (II, p. 35, 86) — « on divise communément les servitudes en personnelles et réelles ; on appelle personnelles, celles qui sont attachées à la personne, et réelles, celles qui sont dues à la chose, ou à la personne en raison de la chose qu'elle possède. »

Les codificateurs ont ajouté ce qualificatif « réelles », pour, disent-ils dans leur rapport, « distinguer les servitudes dont il s'agit ici de celles purement personnelles, comme l'usufruit, l'usage, l'habitation, l'emphytéose et toute autre charge imposée sur un immeuble *en faveur de la personne seulement* ou de ses héritiers, abstraction faite des immeubles qu'ils peuvent posséder et même dans le cas où ils n'en possèdent aucun ».

Marcadé (2 p. 573, n°s 578 et 579) dit qu'on appelle en général servitude « tout démembrement de la propriété d'une chose, tout droit réel dans cette chose, *Jus in re*, soit que ce droit existe au profit d'une personne, soit qu'on l'ait créé pour l'avantage d'une autre chose Quand la servitude est au profit d'une personne, elle se nomme pour cela servitude personnelle. Quand elle est au profit d'une chose on l'appelle servitude réelle, et elle ne peut exister que sur un immeuble et au profit d'un immeuble — ainsi, quand on dit servitude, sans ajouter aucune épithète on dit droit réel, droit sur une chose ; quand on dit servitude personnelle, on dit droit réel personnel, droit sur une chose au profit d'une personne, réel par son objet, et personnel par son sujet ; quand enfin on dit servitude réelle, on dit droit réel réel, c'est-à-dire droit réel par son objet et réel aussi par son sujet, droit

sur une chose et au profit d'une chose, et l'on indique de plus que ces deux choses sont immobilières (578). Il est à remarquer que le code ne parle jamais de servitudes personnelles ; il s'occupe bien de l'usufruit, de l'usage, etc., mais il ne leur donne jamais le nom de servitudes, qu'il réserve exclusivement pour les services fonciers. »

Notre article 499 C. c., correspondant à l'article 637 C. N., définit la servitude réelle : « Une *charge* imposée *sur un héritage* pour l'utilité *d'un autre héritage* appartenant *à un propriétaire différent* ».

« La servitude, » dit Mignault, « implique donc, comme tout autre droit, une idée complexe, un droit d'un coté, une charge de l'autre. De même qu'une obligation a pour corrélatif inséparable une créance, la charge qui constitue la servitude a pour corrélatif nécessaire un droit réel. Ainsi tandis que l'obligation établit *un rapport de droit entre deux personnes*, la servitude établit *un rapport de droit entre deux héritages*. »

« On ne peut, » dit-il encore, « avoir de servitude sur son propre fonds. La servitude, en effet, n'ajouterait rien au droit de propriété puisque ce droit est le plus absolu qu'on puisse avoir sur une chose. Ainsi, lorsqu'un propriétaire établit un passage sur l'un de ses fonds pour l'usage et l'exploitation d'un autre fonds qui est à lui, ce n'est point *Jure servitutis*, mais *Jure Dominii*, qu'il en use. »

L'article 500 C. c., classe les servitudes en trois catégories, celles qui dérivent de la situation des lieux, celles établies par la loi et celles établies par le *fait de l'homme*.

Les servitudes *établies par la loi* ont pour objet l'utilité publique ou celle des particuliers. Elles se forment indépendamment de toute convention et sont réglées par les articles 510 à 544 C. c.

Les servitudes véritables et proprement dites sont celles *établies par le fait de l'homme*. Je me bornerai à l'étude de celles-ci plus spécialement.

SERVITUDES ÉTABLIES PAR LE FAIT DE L'HOMME

Dispositions générales

L'article 639 C. N., déclare que la servitude « dérive ou de la situation naturelle des lieux, ou des obligations imposées par la loi, ou des *conventions entre les propriétaires* ».

Cette dernière expression n'est pas exacte, disent nos codificateurs, « puisque ce n'est pas toujours par conventions que s'établissent les servitudes de cette troisième espèce,— un testament n'est pas une convention, *la destination de père de famille non plus*,— et cependant des servitudes peuvent être créées par l'un et par l'autre de ces moyens. C'est pour cette raison que la rédaction de l'article soumis a dû être changée ».

Nous examinerons d'abord quels sont les caractères constitutifs de la servitude constituée par la volonté de l'homme, ses espèces et dénominations, ses modes ou moyens de constitution, conservation et extinction, et ensuite certaines dispositions spéciales relatives au mur mitoyen, aux vues et au droit de passage.

Caractères généraux

Ce sont ceux qui se rencontrent dans toutes les servitudes et en constituent les éléments essentiels.

Premièrement : Nous avons vu que la servitude est *une charge*, passive dans le fonds servant et active dans le fonds dominant. Et il a été décidé par la Cour supérieure et confirmé par la Cour du banc du Roi et la Cour suprême, en 1931, dans la cause de *Mahon* c. *La Corporation de Notre-Dame du Chemin*, que « l'acheteur qui s'engage d'acquérir à condition que les titres soient parfaits et libres de toutes charges et hypothèques, ce qui équivaut à une clause de franc et quitte, a le droit de demander l'annulation de la convention, s'il appert que

les terrains sont traversés par des tuyaux d'aqueduc et d'égoûts *de nature à constituer une servitude* empêchant le plein exercice du droit de propriété ou tout au moins les titres d'être parfaits » (C. L. R. 1931, p. 590 34 ; *Revue du Notariat*, p. 240).

La servitude n'est donc qu'un accessoire *inséparable* des héritages et n'a pas d'existence distincte de ceux-ci :

Elle ne peut donc pas être aliénée ou hypothéquée indépendamment du fonds auquel elle est inhérente et elle suit activement ou passivement les fonds dominant ou servant en quelques mains qu'ils passent « lors même qu'aucune clause spéciale de l'acte translatif *de propriété n'en ferait mention* » (35 *Revue du Notariat*, pp. 87 et 88) ; elle diffère aussi manifestement du droit de propriété, avec lequel on ne saurait la confondre, bien qu'elle en soit une émanation ou un démembrement, car elle est immeuble seulement par l'objet auquel elle s'attache (art. 381 C.c.) ; elle ne peut pas s'acquérir par prescription (art. 549 C.c.) ; elle ne peut être exercée de la manière la plus étendue ou absolue, mais qu'en conformité au titre constitutif ou d'après les règles qui suivent, si le titre ne s'en explique pas (art. 545, dernier paragraphe) ; et enfin, si elle ne s'acquiert point par prescription, elle se perd par le non usage (art. 532 C. c.), tandis que la propriété ne se perd pas de cette manière et *par cela seul*, tant qu'il n'y a pas lieu à la prescription acquisitive en faveur d'un tiers.

Il ne faudrait pas davantage confondre la servitude avec le droit de co-propriété, ni avec l'obligation personnelle :

Ainsi il a été décidé par la Cour d'appel en 1896, dans la cause de *Hotte* c. *Fauteux*, qu'il n'y a pas de propriété commune lorsque l'assiette d'un passage est fournie par chacun des propriétaires riverains, car alors chacun conserve la propriété de son terrain, à moins qu'il ne ressorte de l'acte que les propriétaires ont voulu créer une propriété indivise (5 B. R., p. 38).

Et la clause que nous rencontrons fréquemment dans les actes de vente, à l'effet que l'acquéreur s'engage etc., etc., et que cette obligation constitue une servitude en faveur des autres subdivisions du dit lot originaire, et plus spécialement en faveur des subdivisions de tel lot originaire (sans les désigner expressément par leur numéro cadastral) ayant front sur tel rue, ne constitue qu'une obligation personnelle de la part de l'acquéreur et non par une servitude, car les lots ou propriétés en faveur desquels on a eu l'intention d'établir une servitude ne sont pas suffisamment désignés et décrits suivant la loi et aussi pour permettre l'enregistrement sur iceux (art. 1023, 2168 et 2116*a*, C. c.). De plus, il n'y a aucune preuve que les propriétaires de tels lots ou propriétés ont accepté la servitude prétendue établie en leur faveur. (Art. 1029 C. c., et décision de la Cour suprême, dans la cause de *Price Bros. & Co. Ltd* c. *Montmagny Power Co.* en 1927, 1 D. L. R. 1214).

Conséquemment, si par un acte de vente postérieur, le nouvel acquéreur de la propriété ne s'oblige pas personnellement à remplir les conditions et obligations mentionnées dans le titre de son auteur, l'obligation qu'avait son vendeur ne saurait lui être imputée, car aucun lien de droit ne se trouverait alors à exister entre lui et le vendeur originaire (art. 1023, 1028, 2085 et 2116*b*, C. c.).

Et il a été décidé par la Cour du banc du Roi, le 10 mai 1924, dans la cause de *La Compagnie d'Aqueduc du Lac Saint-Jean* c. *Fortin* (38 B. R. pp. 77 et 78), que l'enregistrement d'un acte, à l'effet d'établir une servitude réelle, mais dans lequel les fonds dominant et servant, *bien qu'ils y soient clairement identifiés*, ne sont pas décrits par leur numéro cadastral, « ne vaut rien jusqu'à ce qu'on ait satisfait aux prescriptions de l'article 2168 C. c. ».

Deuxièmement : La servitude est *imposée sur un héritage pour l'utilité d'un autre héritage appartenant à un propriétaire différent.*

C'est donc une charge réelle, en faveur d'un immeuble, et non pas une servitude personnelle, un simple droit de jouissance, d'usufruit ou d'usage, plus ou moins étendu, en faveur de quelqu'un.

De plus comme cette charge est imposée *pour l'utilité* d'un autre héritage, il s'ensuit manifestement que cet héritage doit être voisin, quoique pas nécessairement contigu.

Troisièmement : Enfin il faut que le fonds servant appartienne à un propriétaire différent du fonds dominant en vertu de l'axiome : *nulli res sua servit*. Il résulte de l'article 499 C. c. ci-dessus cité, que la servitude crée un lien de droit entre le fonds servant et le fonds dominant, mais comme nous l'avons vu, ce lien n'existera que si l'on décrit suffisamment et l'immeuble affecté et celui en faveur duquel la servitude est créée (art. 2168 C. c.).

Caractères particuliers

Ceux-ci sont accidentels et peuvent se rencontrer dans certaines servitudes et pas dans d'autres.

Ainsi les articles 547 et 548 C. c., déclarent que les servitudes sont continues ou discontinues, apparentes ou non apparentes, et mentionnent ce qui les distingue. Aussi ne faudrait-il pas confondre l'apparence avec la continuité, car la servitude discontinue ne devient pas continue par le fait qu'elle est apparente : une porte ou barrière dans une clôture ne saurait être preuve de la continuité d'une servitude de passage.

Espèces et dénominations

« Tout propriétaire usant de ses droits et capable de disposer de ses immeubles, peut établir sur ou en faveur de ces immeubles *telles servitudes que bon lui semble*, pourvu qu'elles n'aient rien de contraire à l'ordre public » (art. 545 C. c.).

La condition imposée par cet article se comprend d'elle-même : Les mineurs etc., ne peuvent consentir de servitude qu'en suivant les formes exigées pour l'aliénation d'un immeuble et ceux qui n'ont qu'un droit résoluble ne le peuvent que sujet à l'évanouissement par la résolution de leur droit, etc.

Cet article, disent les codificateurs, remplace l'article 686 du Code Napoléon dont il diffère cependant d'abord, en ce que dans le premier paragraphe, il est déclaré : « que les services établis ne sont imposés *ni à la personne ni en faveur de la personne*, mais *au fonds et pour le fonds* », énonciation inutile pour nous, et qui a dû être omise, après la déclaration déjà faite qu'il ne s'agit ici que des servitudes réelles et nullement des personnelles ; et ensuite en ce qu'il a fallu changer la rédaction de ce même paragraphe pour lui faire dire d'une manière distincte que la *seule qualité de propriétaire* d'un immeuble *ne suffit pas* pour permettre de le grever ou de le faire jouir d'une servitude, mais qu'il faut de plus être usant de ses droits et capable d'aliéner, puisque l'*imposition d'une servitude diminuant la valeur de l'immeuble en est justement regardée comme une aliénation partielle.*

Les servitudes sont continues ou discontinues, selon qu'elles n'ont pas ou ont besoin du fait de l'homme pour être exercées. Ainsi les conduites d'eau, les vues, etc., sont des servitudes continues tandis que les droits de passage, etc. ne le sont pas (art. 547 C. c.). Et elles sont apparentes ou non apparentes selon qu'elles s'annoncent ou non par des marques extérieures. Ainsi une fenêtre annonce une servitude apparente, tandis qu'une prohibition de bâtir ou de ne bâtir qu'à une certaine hauteur, etc., constitue une servitude non apparente (art. 548 C. c.).

« Ces définitions et distinctions », disent les codificateurs, « sont *nécessaires pour l'appréciation* des règles d'après lesquelles les servitudes s'établissent et s'éteignent. »

Modes ou moyens de constitution

« Nulle servitude ne peut s'établir *sans titre ;* la possession même immémoriale, ne suffit pas à cet effet » (art. 549 C. c.). « Le titre constitutif ne peut être remplacé que par un *acte récognitif* émanant du propriétaire du fond asservi » (art. 550 C. c.). « En fait de servitude, la destination du père de famille vaut titre, mais seulement lorsqu'elle est *par écrit* et *que la nature, l'étendue et la situation* en sont *spécifiées* » (art. 551 C. c.). Et « celui qui établit une servitude est censé accorder tout ce qui est *nécessaire* pour qu'il en soit fait usage » (art. 552 C. c.).

Le second paragraphe de l'article 686 C. N. se lit comme suit : « L'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies se règlent par le titre qui les constitue ; *à défaut de titre*, par les règles ci-après ».— « Ce second paragraphe, » disent les codificateurs, « a aussi dû être changé pour le rendre conforme à notre système qui n'admet *pas de servitudes sans titre*. Malgré cela il est possible que le titre qui la constitue ne s'explique pas sur l'usage et l'étendue du droit ; alors il faut avoir recours à certaines règles qui se trouvent tracées dans la section ; c'est ce que dit le second paragraphe de notre article (art. 50 correspondant à l'article 545 C. c.) tel qu'il est proposé. »

« Cet article (54 correspondant à l'article 549 C. c.) » disent les codificateurs, « qui n'est *qu'une répétition du* 186e *de la Coutume de Paris*, énonce que *la servitude ne peut s'acquérir par prescription*, que *dans tous les cas il faut un titre ;* il remplace les articles 690 et 691 du Code Napoléon, le premier décidant que les servitudes *continues et apparentes* s'acquièrent par titre et *par prescription de trente ans*, et le second décrétant que *les continues non apparentes et les discontinues apparentes et non apparentes* ne peuvent s'établir *que par titre.* »

« Notre article, » disent-ils encore, « consacre cette *règle applicable à toutes espèces* de servitudes, *sans exception, la destination du père de famille n'en étant pas une*, puisque *dans ce cas même il faut un titre*, comme on le verra en son lieu. »

« Ce titre *essentiellement* requis ne peut être remplacé *que* par un *acte récognitif* émanant du propriétaire du fonds asservi » (art. 55 : art. 550 C. c.).

« L'on vient de dire que *la destination du père de famille*, qui est une des manières d'acquérir les servitudes, *ne fait pas exception* à la règle qui exige un titre ; c'est ce que déclare le présent article (art. 56 : 551 C. c.), *basé* sur la *Coutume de Paris* (articles 215, 216), qui pour *la validité de la destination du père de famille requiert un acte* dans lequel soient exprimés *les détails* de la servitude établie de cette manière. Cet acte ne serait pas requis d'après le *Code Napoléon*, qui (art. 692 et 693), tout en déclarant que la destination du père de famille vaut titre, *n'exige pas qu'elle soit consignée par écrit. Les Commissaires ont cru devoir garder l'ancienne règle* comme plus en accord avec l'ensemble du système adopté sur les manières de créer les servitudes (56). »

Ainsi toutes les servitudes peuvent se constituer par actes entrevifs ou à cause de mort. Elles ne peuvent s'acquérir par prescription ; et la seule possession dénuée de titre n'est pas véritable, mais est censée être plutôt une tolérance (voir décision de la Cour du banc du Roi, en 1931 dans la cause de *Prince* c. *Provencher*, 51 B. R., 304, et en 1933 dans celle de *Bouthillier* c. *Hotel Richelieu Limitée*, 39 *Revue Légale*, n. s., p. 484, etc.). Il en est autrement en droit français, car d'après l'article 690 C. N., « les servitudes *continues et apparentes* s'acquièrent *par titre ou par la possession de trente ans.* »

L'acte récognitif, *émanant du propriétaire du fonds asservi*, peut remplacer le titre constitutif, mais l'acte simplement énonciatif *passé entre des tiers*, comme un acte de vente ou un partage mentionnant l'existence d'une servitude sur le fonds d'un tiers, ne le saurait. Cependant un jugement ayant l'autorité de la *chose jugée* le pourrait (art. 1241 C. c.).

DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE

« En fait de servitude, *la destination du père de famille* vaut titre, mais *seulement lorsqu'elle est par écrit*, et que *la nature, l'étendue et la situation en sont spécifiées* » (art. 551 C. c.).

Remarquons bien *tous les mots* de cet article qui diffère pour partie des articles 215 et 216 de la Coutume de Paris, sur lesquels il est *basé*, et *pour la totalité* des articles 692 et 693 du Code Napoléon.

L'article 215 C. de Paris se lit comme suit : « *Quand un père met hors de ses mains* partie de sa maison, *il doit spécialement déclarer* quelles servitudes il retient sur l'héritage qu'il met hors de ses mains, ou quelles il constitue sur le sien, et les faut *nommément et spécialement déclarer*, tant pour l'*endroit*, *grandeur*, *hauteur*, *mesure*, *qu'espèce de servitude*, autrement toutes constitutions *générales* de servitude, sans les déclarer comme dessus, ne vallent » ; et l'art. 216 C. de P. : « Destination de père de famille vaut titre, quand elle est *ou a été* par écrit et *non autrement*. »

Notons tout de suite que notre article 551 C. c. remplace les mots *grandeur*, *hauteur*, *mesure* de l'article 215 C. de P., par le mot *étendue*, et qu'il *ne parle pas de la date de l'écrit*.

Quant aux articles 692 et 693 C. N., ils se lisent comme suit : « La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes *continues et apparentes* » (art. 692). « Il n'y a destination du père de famille que *lorsqu'il est prouvé* que les deux fonds actuellement divisés *ont appartenu au même propriétaire* et *que c'est par lui* que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude. »

On est porté chez-nous à interpréter notre article 551 C. c. dans le même sens et nombre de praticiens soutiennent qu'il y a chez-nous servitude par destination du père de famille quand *il est prouvé*, etc. C'est une grave erreur !

Nous venons de voir en effet que les codificateurs ont préféré l'ancienne règle établie par la coutume de Paris et que la destination

du père de famille ne fait pas exception à la règle qui exige un titre dans lequel soient exprimés les *détails* de la servitude établie, c'est-à-dire qu'il faut *qu'elle soit consignée par écrit*.

Cette thèse de l'établissement des servitudes par destination du père de famille n'est pas aussi obscure et incertaine qu'elle peut paraître à première vue, bien qu'elle ait donné lieu en France à de vives controverses.

Le point qu'il s'agit de résoudre est plutôt simple. Ne s'agit-il pas en effet, chez-nous, purement d'une question de la manifestation expresse, *par écrit*, de la volonté du propriétaire des deux immeubles, de réserver ou constituer *spécialement*, lors de l'aliénation de l'un d'eux, *ou antérieurement*, la servitude pour le service existant déjà de l'un des fonds en faveur de l'autre !

Ou l'*acte* (vente, partage, testament) s'en explique *formellement* et stipule *spécialement* le maintien ou la suppression du service existant entre les fonds au moment de leur division, et alors la servitude est ou n'est pas *établie directement par titre* selon que c'est le maintien ou la suppression de ce service qui est convenu ou stipulé ; ou l'acte n'en parle guère et alors se pose la question de savoir qu'elle était l'intention soit des parties, soit du testateur ; et dans le cas où leur intention était de maintenir le service, la servitude se trouve établie par destination du père de famille *pourvu*, comme le dit notre art. 551 C. c., que l'intention des parties ou du disposant soit *ou ait été* manifestée par *écrit* et que la nature, l'étendue et la situation de la servitude y soient *spécifiées*. En vérité la servitude se trouve encore dans ce cas établie par *titre*, c'est-à-dire par la volonté des parties ou du disposant, laquelle, chez-nous, doit être manifestée *expressément* et *spécialement*, *par écrit*, tandis qu'en vertu du Code Napoléon, il suffit qu'elle le soit tacitement. C'est précisément sous ce rapport que notre art. 551 C. c. et l'art. 692 C. N. déclarent que la destination

du père de famille « vaut titre » (voir DEMOLOMBE, *Des Servitudes*, vol. XXII, p. 325, n° 804)

Cependant si le service doit être maintenu *nécessairement*, comme un passage pour cause d'enclave, la servitude s'établit *en vertu de la loi*, par la séparation ou division des deux fonds (art. 540 et 543 C. c.), et non par destination du père de famille, et elle existe sans titre, suivant la plupart des auteurs et la jurisprudence, car disent-ils « elle existe du jour même et par le seul fait de l'enclave ». (Voir MIGNAULT, vol. III, p. 132 à 138 incl.)

D'après Pothier (T. I, Introduction ou titre 13, Cout. d'Orléans, art. 228 et notes), auquel les codificateurs réfèrent, « destination de père de famille vaut titre, quand elle est, *ou a esté* par écrit, et non autrement » (Cout. de Paris, art. 216). « Lorsque deux héritages appartiennent au même maître, le service que l'on tire de l'autre, comme lorsqu'une maison a une vue ou un égout sur l'autre n'est *pas servitude*, QUIA RES SUA NEMINI SERVIT; *c'est destination de père de famille*. Si par la suite ces maisons viennent à appartenir à différents maîtres, soit par l'aliénation que le propriétaire fera de l'une de ces maisons, ou par le partage qui se fera entre ses héritiers, le *service* que l'une des maisons tire de l'autre, qui *était* destination de père de famille lorsqu'elles appartenaient à un même maître, *devient un droit de servitude* que le propriétaire de cette maison a sur la maison voisine de qui la sienne tire ce service, *sans qu'il soit besoin que par l'aliénation qui a été faite de l'une de ces deux maisons*, ou par le partage, *cette servitude ait été expressément constituée*. La raison est que la maison qui a été aliénée est censée l'avoir été dans l'état qu'elle se trouvait ; et pareillement que, lorsqu'elles ont été partagées, elles sont censées l'avoir été telle et en l'état qu'elles se trouvaient ; et par conséquent l'une comme ayant la vue, l'égout, etc., sur l'autre, et l'autre comme souffrant cette vue, cet égout, etc., ce qui suffit pour établir la servitude. C'est ce que signifie notre coutume par ces termes : destination de père de famille « vaut titre ».

Seulement, il faut un écrit :

« Le sens est que celui qui prétend un droit de servitude sur la maison voisine en conséquence d'une destination de père de famille, *doit*, si le voisin disconvient de cette destination, en avoir la preuve *par écrit ;* et il *ne serait pas admis à la preuve par témoins*. Par exemple, s'il s'agit d'un droit de servitude de vue ou d'égout, il doit avoir la *preuve littérale* que la fenêtre et l'égout existaient dès le temps que les deux maisons appartenaient au même maître ; ce qui peut s'établir *par le marché par écrit* qui aurait été fait pour la construction, par les quittances (?) des ouvriers, ou par quelque *acte, qui contiendrait* une description de ces maisons, *dans laquelle la fenêtre ou l'égout seraient énoncés*. »

Mais *il y a plus ;* il faut dit notre article 551 C. c., « que la nature, *l'étendue* et la situation en soient spécifiées ».

D'après Bourjon, (2 Liv. 4, Tit. 1, *Des Servitudes*, sec. 3 et s.,) aussi cité par les codificateurs, « il y a plus, constitution *générale* de servitude *ne vaut*, il faut titre *constitutif* d'une servitude désignée ; le droit de servitude est trop odieux en lui-même pour admettre une telle constitution. M. le Maître, Tit. 9, Ch. 1, p. 224, et c'est la disposition des articles 215 et 216 de la coutume ».

« De là, il s'ensuit que si un père de famille maître d'un certain terrain, y fait construire deux maisons à son gré, et que par la suite il en mette une hors sa main, sous la condition que ces deux maisons resteront en l'état qu'elles sont, *cette clause n'opère rien*, et ces deux maisons doivent être rendues conformes aux règlements généraux entre voisins ; parce que *c'est constitution générale* de servitude *qui ne vaut*, et c'est la conséquence qui résulte évidemment de la précédente proposition.

« Pour rendre la clause mentionnée valable, il faut que les servitudes *soient désignées* par leur *qualité*, leur *endroit* et *mesure*. C'est la conséquence qui résulte de la proposition précédente ; d'où il s'ensuit par une seconde conséquence, que la *simple clause* (comme les lieux se poursuivent et comportent) est inefficace.

« Au surplus (SERRES, Inst. Liv. 2, Tit. 3, p. 145), la destination du père de famille ne vaut point titre, si elle n'est par écrit, suivant les articles 215 et 216 de la Coutume de Paris, . . . c'est-à-dire, *qu'il est indifférent et inutile pour pouvoir établir ou conserver des servitudes, que les deux édifices ou héritages aient appartenu à un même maître*, si *lors de la vente* d'un de ces édifices, ou *lors du partage* qui est fait entre ses enfants ou successeurs, *les servitudes n'ont pas été nommément* déclarées et réservées. »

L'article 215 ci-dessus cité, de la Coutume de Paris et sur lequel est basé notre article 551 C. c., paraissait exiger, pour la constitution des servitudes que celles-ci fussent décrites d'une manière *complète et détaillée*, dans *l'écrit* même, *lors de la séparation :* « et les faut *nommément* et *spécialement* déclarer tant pour *l'endroit*, *grandeur*, *hauteur*, *mesure qu'espèce de servitude* » etc. (Cout. d'Orléans, art. 227 ; et Pothier sur cet article ; Calais, art. 203, Paris, art. 215).

« On ne saurait nier, » dit Demolombe, (vol. 12, p. 239, n° 731), « que cette disposition ne fût empreinte d'une certaine sagesse ; car c'est surtout dans l'exécution, dans les *détails de l'exécution*, que les servitudes deviennent souvent des sources de difficultés et de procès. Aussi conseillerons nous toujours aux parties de préciser et de détailler nettement l'espèce de servitude qu'elles entendent constituer, et les différentes conditions de son établissement et de son exercice. »

Chez-nous, *l'écrit* qui manquerait de ces énonciations et ne contiendrait que l'indication d'une servitude susceptible d'être déterminée, serait nulle comme nous venons de le voir, mais est-il nécessaire que les *hauteur*, *grandeur et mesure* soient spécialement mentionnées ?

Je ne le crois pas, car nos codificateurs ont remplacé ces expressions bien définies de l'article 215 de la Coutume de Paris par le mot « étendue » qui est beaucoup plus général.

Conséquemment, lorsqu'il s'agit d'une servitude de vue, s'il est nécessaire de décrire par tenants, aboutissants et mesures, le fond

servant et d'indiquer la situation du mur dans lequel se trouvent les fenêtres ou autres ouvertures, et la distance intermédiaire, entre ce mur et la ligne de séparation de l'emplacement voisin, il n'est pas nécessaire, je crois, de mentionner le nombre des fenêtres, ni la situation, hauteur, grandeur et mesure de chacune d'elles.

Pothier disait, comme nous l'avons vu, « que celui qui prétend un droit de servitude sur la maison voisine, en conséquence d'une destination de père de famille, doit, s'il s'agit d'un droit de servitude de vue, par exemple, en avoir la *preuve littérale* que la fenêtre *existait* dès le temps que les deux maisons appartenaient au même maître ; ce qui peut s'établir par le marché *par écrit* qui aurait *été* fait pour la construction ».

Est-ce à dire que dans le cas où un propriétaire de deux immeubles aurait construit sur l'un d'eux une bâtisse ayant vue et fenêtres donnant sur l'autre, le simple fait que les plans et devis indiquent l'endroit des fenêtres et leurs dimensions, puisse constituer une servitude par destination du père de famille, et que l'acquéreur de l'immeuble vacant voisin sera tenu de respecter la servitude prétendue établie, lors même qu'il n'en a été fait aucune mention dans son titre d'acquisition et que la vente a été faite sans aucune réserve de la part du vendeur, mais, au contraire, avec stipulation que l'acquéreur sera propriétaire absolu du dit immeuble ? Je ne le crois pas, et je suis convaincu que le tribunal ne maintiendrait pas une telle prétention, mais j'ai entendu émettre cette opinion par des gens très sérieux et absolument convaincus.

En effet, un *marché* par écrit fait pour la construction, c'est une *manifestation expresse et spéciale de la volonté du propriétaire ;* c'est une *convention écrite* entre ce dernier et le constructeur ; et c'est conséquemment une *preuve littérale* signée par le propriétaire du fond asservi. Mais les plan et devis, si l'on n'y joint des spécifications écrites, acceptées et signées par le propriétaire des deux immeubles, ne sau-

raient constituer une manifestation expresse et spéciale de la volonté de ce dernier de maintenir comme servitude le service de vue que l'un des fonds tire de l'autre et qui est destination de père de famille, lorsque les deux fonds appartiennent au même maître, mais qui *ne devient un droit de servitude, que si, le propriétaire manifeste expressément et spécialement par écrit sa volonté de le maintenir*, tout comme le titre constitutif de la servitude ne peut, en vertu de l'article 550 C. c., être remplacé *que par un acte récognitif* (art. 1213 C. c.), émanant *du propriétaire du fond asservi*. (Voir décision de la Cour du banc du Roi, en 1925, dans la cause de *Martin* c. *Roberge*, 39 B. R., p. 378 ; en 1929 dans celle de *Gagné* c. *Goulet*, 47 B. R., p. 547 ; et en 1936 dans celle de *Gauvin* c. *Jacques*, 61 B. R., p. 315). MIGNAULT (Vol. 3, p. 155, 2°, Preuve de la destination), et LANGELIER (Vol. 2, p. 302) croient à la nécessité d'un écrit, *émanant du propriétaire du fond asservi*, spécifiant la nature, l'étendue et la situation de la servitude, mais d'un écrit fait *lors de la construction des batisses*, c'est-à-dire de la destination, et pas nécessairement lors de la division ou séparation des héritages.

Je crois aussi que cet écrit, émanant du maître des deux fonds est suffisant pour constituer une servitude par destination du père de famille s'il est dûment signé *antérieurement* à l'aliénation que le maître fait de l'un des deux fonds, car cet écrit indique l'intention du maître de *maintenir*, lors de l'aliénation d'un des fonds, *la destination existante* de père de famille, vu que notre article 551 C. c., bien que basé sur les articles 215 et 216 de la Coutume de Paris ne reproduit pas cette partie de l'article 215, qui paraissait exiger que cette manifestation de volonté eût lieu lors de l'aliénation.

Du reste est-il bien vrai que cet article 215 l'exigeait *alors* ? Je ne le crois pas.

Pothier, ci-dessus cité, dit en effet que « le service que l'une des maisons tire de l'autre, qui était destination de père de famille, lorsqu'elles appartenaient à un même maître, *devient un droit de servitude*,

etc.,— *sans qu'il soit besoin que, par l'aliénation qui a été faite* de l'une de ses deux maisons, ou *par le partage, cette servitude ait été* expressément constituée. La raison est, dit-il, que *la maison qui a été aliénée est censée l'avoir été dans l'état où elle se trouvait*, etc.,— *ce qui suffit pour établir la servitude. C'est ce que signifie notre Coutume*, par ces termes : Destination de père de famille « vaut titre ».

Mais évidemment, comme le dit l'article 216 de la Coutume de Paris, elle « vaut titre » « quand elle est *ou a été* par écrit et non autrement », et comme le stipule notre article 551 C. c., « et que la nature, l'étendue et la situation de la servitude sont spécifiées ».

Merlin (*Répertoire*, *verbo* « Servitude ») critiquant l'opinion « qu'il fallait, dans tous les cas, que ces servitudes fussent constituées expressément et spécialement nommées et désignées, l'espèce et la forme d'icelles bien expliquées par écrit », etc., explique les termes du dit article 215 C. de P. comme suit : « comme s'il était dit, *en termes vagues*, que votre maison serait serve de la mienne, sans exprimer quelle espèce de droit de servitude j'aurais ; ou s'il était dit que j'aurais droit de vue sur votre maison *sans exprimer à quel endroit* je pourrais ouvrir une fenêtre et *de quelle grandeur elle serait :* telles constitutions de servitude seraient de nul effet, à moins que ce vice d'indétermination ne se trouvât purgé par quelque écrit qui fut *explicatif de l'espèce et de la qualité de la servitude* » ; et il adopte l'opinion de Pothier qui considérait que l'art. 216 C. de P., à l'effet que « destination de père de famille *vaut titre* lorsqu'elle est ou *a été* par écrit », énonce une exception au principe de l'art. 215. « Le premier de ces articles », dit-il, « exige que *dans un acte d'aliénation*, le père de famille spécifie, de manière à ne pas s'y méprendre, les servitudes qu'il voudrait avoir » le droit de constituer sur celle dont il fait l'aliénation. Mais si ces servitudes existaient déjà lorsque les deux maisons étaient dans ses mains (sinon comme servitudes, au moins comme destination de père de famille) *il suffit pour les conserver*, soit par lui-même, soit par l'acqué-

reur, quand il a vendu l'une des deux maisons, soit par ses héritiers ou ses légataires, lorsqu'ils en font le partage, ***qu'il y ait une preuve par écrit*** de ces arrangements de famille, ***pour qu'ils forment de véritables servitudes, quand bien même il n'en serait rien dit dans le contrat, le testament ou le partage*** qui a mis les deux maisons dans des mains différentes. »

Mignault, commentant « cette interprétation plus libérale des articles 215 et 216 C. de P. » dit que nous pouvons la regarder « comme étant le dernier état de la jurisprudence » et que « c'est celle qui devrait régir l'article 551 C. c. ».

« Je crois également », dit-il, (Vol. 3, p. 154) « que les codificateurs, en copiant l'article 216 de la Coutume de Paris, et en ne reproduisant, de l'article 215, que la partie qu'exige la mention de la nature, de l'étendue et de la situation de la servitude, ont consacré cette interprétation » — « Je crois donc que nous devons accepter l'interprétation de Pothier et de Merlin et nous contenter d'une ***preuve écrite*** de l'arrangement de famille, c'est-à-dire ***de la destination du père de famille, pourvu que cette preuve établisse la nature, l'étendue et la situation de la servitude.*** » (Dans le même sens voir aussi MARLER, *Law of Real Property*, Quebec 1932, n°s 303 and 304).

Ainsi, il a été décidé par la Cour suprême, le 2 février 1926, dans la cause de *Roberge* c. *Martin*, 2 D. L. R., 890, (confirmant un jugement de la Cour du banc du Roi, du 2 mars 1925, 39 B. R., p. 374) que : « The fyling of a subdivision plan showing a lane thereon as part of the land subdivided is sufficient to create an easement (servitude générale d'usage) under Quebec Law in favor of the abutting lots », ou en d'autres termes : « Le plan de subdivision, ***signé par le propriétaire***, déposé au bureau d'enregistrement », et indiquant une ruelle comme partie du terrain subdivisé « constitue un écrit suffisant pour répondre au désir de l'article 551 C. c. » et à l'effet de créer une servitude générale d'usage en faveur des lots de subdivision donnant sur telle ruelle. (Voir aussi en ce sens Autoritées citées par Beauchamp, dans

Revue de Jurisprudence Canadienne, Vol. IV, p. 398, art. 55, ètc. et par Saint-Cyr, *Jurisprudence Canadienne*, Vol. 2, p. 1142, art. 105 etc., ainsi que dans son Code civil annoté, sous les articles 536, 540 et 551, et décision de la Cour supérieure, le 20 janvier 1929, re chemin public ou privé, etc., dans la cause de *Alain* c. *Cité de Lévis*, 68 C. s., p. 314)

Il a aussi été jugé le 28 mars 1933, dans la cause de *Bouthillier* c. *Hotel Richelieu Limitée*, (39 *Revue Légale*, n. s., p. 484) que, nulle servitude ne pouvant s'établir sans titre, *l'expression « ayant front sur la rue projetée »*, contenue dans un acte de vente, est insuffisante pour constituer un titre et *ne comporte pas* de la part du vendeur *une garantie* que la rue projetée sera ouverte.

Ulric Joron

(*à suivre*)

Aliénation par le grevé *

Par Camille PAQUET, LL. L.
NOTAIRE

Les donateurs sont morts.

Le grevé vit encore et il est tout probable qu'il ne laissera pas d'enfants.

QUESTION :

Le grevé peut-il aujourd'hui disposer librement par testament ou autrement des biens donnés ?

La question est de savoir si la substitution doit être acceptée.

Cette acceptation doit-elle être aussi solennelle que celle à laquelle est assujettie la donation pure et simple, à savoir : Par acte authentique devant notaire, pendant que toutes les parties conservent la capacité ?

Dans le cas soumis il n'y a pas de doute que la donation ne peut plus être *révoquée*, les donateurs étant morts.

Les appelés sont-ils encore en temps pour accepter (une donation devant être acceptée *du vivant* des donateurs).

Je laisse Mignault répondre, Vol. V, p. 16 :

« Il n'y a qu'à suivre les principes qui règlent la capacité des parties pour l'acte particulier par lequel la substitution se fait. « La capacité des personnes », dit le deuxième alinéa de l'article 929, « suit dans chaque cas la nature de l'acte ». Donc si la substitution se fait par une donation entre vifs, la capacité des parties est celle requise pour la donation entre vifs ; lorsqu'au contraire il s'agit d'un testament, la capacité sera régie par les règles du testament. Toutes ces règles ont été expliquées dans mon tome 4.

---

* Hommage posthume à un ancien président.

« Cependant il y a ici une règle particulière à noter. Le donataire entre vifs doit accepter du vivant du donateur la libéralité qui lui est offerte ; il doit donc être en état de capacité au moment de l'offre et de l'acceptation (art. 711). Il n'en est pas de même de l'appelé à la substitution. Le dernier alinéa de l'article 929 n'exige pas cette capacité au moment de la donation. « Il n'est pas nécessaire, dit-il, que l'appelé ait été présent à la donation entre vifs qui substitue en sa faveur ; il peut même n'avoir été ni né, ni conçu lors de l'acte. » Cependant l'appelé doit être en état de capacité au moment de l'ouverture de la substitution, puisque c'est alors qu'il reçoit, autrement cette substitution serait caduque (art. 957). »

Mignault cite ensuite l'article 930 et comme commentaire, il dit entre autres :

« Dans leur rapport les codificateurs disent que, comme les auteurs paraissaient faire quelque différence, quant à l'acceptation entre vifs postérieure à l'acte, entre la donation ordinaire et les substitutions, ils ont voulu par l'article 930 soumettre à une même règle des sujets qui ne doivent pas différer.

« Toutefois, toujours dans l'espèce de la donation entre vifs, la loi présume l'acceptation des appelés lorsque le grevé, leur père ou leur mère, a accepté la donation pour lui-même. Cette acceptation, dit l'article 930, rend irrévocable la substitution en faveur de leurs enfants nés ou à naître. La raison en est que les père et mère qui acceptent pour eux-mêmes sont censés accepter pour leurs enfants. »

Je comprends qu'on soit bien moins exigeant au sujet de l'acceptation dans la stipulation pour autrui qu'au sujet de la substitution.

D'autant plus que malgré un jugement dans une cause de Leroux & Brunet 5 R. de J. p. 427 qui a décidé qu'une acceptation tacite par le tiers avantagé, par exemple le fait qu'il était bien connu *dans la famille* que ce tiers acceptait la stipulation en sa faveur était suffisant — et bien d'autres jugements dans le même sens.

N'empêche que Mignault dit au sujet de l'acceptation pour autrui (Vol. V, p. 278) :

« Si celui qui a fait l'offre, le stipulant, meurt avant qu'elle soit acceptée, celui auquel elle est faite ne peut plus l'accepter utilement. Sa volonté vient trop tard, elle ne rencontre plus celle du stipulant : l'accord des volontés est impossible. L'offre est également caduque lorsque le tiers auquel elle est faite meurt avant de l'avoir acceptée : nos héritiers ne succèdent point aux offres que nous faisons ou qui nous sont faites.

« C'est une exception au principe que l'acceptation d'une libéralité ne peut être faite que par acte authentique, dans les formes prescrites par l'article 776. »

Comme conclusion je suis porté à croire que le grevé dans le cas dont il s'agit peut tester validement des biens donnés.

Camille Paquet.

———

La loi des droits sur les successions de la province de Québec

Par Mᵉ Jean CASGRAIN, LL. L., *
AVOCAT AU BARREAU DE MONTRÉAL.

L'impôt sur les successions existe dans un grand nombre de pays. En France, en Allemagne, en Angleterre, aux Etats-Unis (impôt fédéral et impôt de l'État), dans toutes les provinces du Canada. La législation qui le crée avait-elle, à l'origine, un caractère social visant à décentraliser les richesses en morcelant les grandes fortunes ? A-t-elle encore ce but, qu'elle dépasse en pratique ? Ou ne s'agit-il plus aujourd'hui que d'une législation purement fiscale ? L'impôt est devenu une source appréciable du revenu national.

Notre loi des droits sur les successions, qui eut son origine en 1892, est aujourd'hui le chapître 29 des Statuts refondus de 1925, tel qu'amendé depuis, en dernier lieu en 1935. Dans sa forme actuelle, la plupart de ses dispositions sont vulnérables à la critique.

Je voudrais vous soumettre quelques recommandations de nature, d'après moi, à rendre cette loi plus juste et en faciliter l'application. Avant de les énumérer, cependant, il me semble utile de commenter brièvement son aspect constitutionnel. Nous nous expliquerons mieux sa construction présente et les réformes qu'on peut y faire.

Constitutionnalité de la Loi

Pour que l'impôt provincial sur les successions soit valide aux termes de l'acte confédératif, il faut :

1ᶜ que l'objet de la taxe, i. e. le bien ou sa transmission soit dans la province et

* Mᶜ Gasgrain est le secrétaire du Trust Général du Canada. Le texte que nous publions aujourd'hui a été présenté à l'Association du Notariat de Montréal, le 26 mai 1937.

2° que la taxe soit directe.

Notre loi actuelle impose des droits :

1° sur tous les biens mobiliers ou immobiliers situés dans la province sans tenir compte du domicile du disposant ou du bénéficiaire. C'est la première section, articles 3 à 23.

2° sur toutes transmissions dans la province, c'est-à-dire d'un domicilié à un domicilié, d'un bien mobilier situé en dehors de la province, c'est la deuxième section, articles 24 à 35.

Dans sa forme première, la loi de Québec imposait la transmission plutôt que le bien lui-même. A la suite d'une décision du Conseil privé en 1914 (*Cotton* c. *The King* 1914, A. C. 76) la loi fut séparée en deux, la première partie taxant les biens situés dans la province, l'autre continuant de taxer la transmission dans la province de biens mobiliers situés ailleurs.

Le droit d'une province de taxer les biens situés dans son territoire n'est probablement pas contestable. Mais le droit de taxer la transmission de biens mobiliers situés ailleurs fut mise en doute dans l'affaire *Alleyn* c. *Barthe* (1922, I, A. C. 215) citée comme l'affaire Sharples. Le Conseil privé déclara que la province pouvait imposer la transmission *qui s'effectuait chez elle* et cette décision fut généralement interprétée comme signifiant une transmission par le décès d'une personne domiciliée dans le Québec à une personne domiciliée ou résidant ordinairement dans le Québec. D'après cette interprétation, il s'ensuivait que la province ne pouvait imposer des droits de succession sur les biens mobiliers situés à l'étranger appartenant à un domicilié, mais transmis à un non domicilié.

Contrairement au Québec, certaines des autres provinces tentèrent quand même de taxer des biens situés à l'étranger plutôt que de taxer la transmission chez elles de ces mêmes biens, comme la deuxième partie de notre loi le fait. La validité de ces législations fut de nouveau soumise au Conseil privé dans l'affaire récente du *Procureur général de*

l'Alberta c. *Kerr* (1933 A. C. 710). Il y fut jugé que des biens situés à l'étranger ne pouvaient être soumis à l'impôt, la règle *mobilia sequuntur personam* ne s'appliquant pas et le statut de l'Alberta fut déclaré *ultra vires* en partie. Depuis cette décision, toutes les provinces ont adopté une législation conforme au principe émis par le Conseil privé.

D'où il suit que la deuxième partie de la loi du Québec, malgré qu'elle n'ait pas été soumise à l'épreuve finale, est probablement dans l'ordre ; quoiqu'il faille préciser, ce qu'elle-même ne fait pas, qu'en imposant la transmission dans la province de biens mobiliers situés ailleurs, non seulement cette transmission doit procéder d'une personne qui y était domiciliée lors de son décès, mais elle doit aussi s'adresser à un bénéficiaire qui y avait son domicile ou sa résidence ordinaire à cette époque.

Par contre, cette deuxième partie ne peut donc imposer la transmission à un étranger d'un bien situé à l'étranger, même si ce bien appartenait à un domicilié.

Loi de la saisine de certains bénéficiaires

Cependant, ce que notre loi des droits sur les successions proprement dite ne fait pas et ne peut pas faire, une autre petite loi qui la suit immédiatement dans nos statuts et dans les refontes officieuses que le Percepteur met trop peu souvent à notre disposition, la loi dite « De la saisine de certains bénéficiaires » cherche à l'accomplir.

Cette loi de la saisine de certains bénéficiaires a été adoptée en 1922, et clairement dans le but de réparer la brèche que le jugement du Conseil privé dans l'affaire Sharples avait causée dans notre législation fiscale. Comme je l'ai dit, cette décision avait pour effet d'empêcher l'imposition de droits de succession sur des biens mobiliers en dehors de la province transmis par un domicilié à un non domicilié.

La loi de la saisine exige, en résumé, que l'héritier domicilié en dehors de la province paie un honoraire de cour pour être légalement

mis en possession des biens mobiliers réellement situés en dehors de la province qui lui sont transmis par le décès d'une personne domiciliée dans la province. L'impôt ne s'appelle plus droit de succession, mais honoraire d'envoi en possession.

L'opération prévue par cette loi est justement celle que le Conseil privé dénonce de façon encore plus précise en 1933. On est généralement d'avis que la loi est inconstitutionnelle et *ultra vires*. Le paiement de sa taxe se fait d'habitude sous protêt.

Modifications des lois actuelles

Ce qui précède me permet de vous indiquer immédiatement les modifications que pourrait subir avec profit notre législation fiscale sur les successions.

Premièrement :

Ma première recommandation, que bien d'autres ont dû formuler, serait d'abroger purement et simplement la loi de la saisine de certains bénéficiaires.

Quoique cette loi soit considérée inconstitutionnelle et que la taxe en découlant ait été payée sous protêt, lorsqu'elle l'a été — car il est évident que dans la plupart des cas la loi est inopérante — son maintien en vigueur peut causer de sérieux embarras, par exemple :

a) lorsque l'étranger qui hérite possède lui-même des biens dans la province de Québec — contre lesquels le fisc peut exercer son recours ;

b) lorsque la succession comprend des biens dans la province ;

c) lorsque l'exécuteur ou le fiduciaire, une société de trust surtout, réside dans la province.

Si l'administrateur de la succession acquitte la taxe, les bénéficiaires s'en plaindront avec raison ; s'il ne la paie pas, il s'expose personnellement aux lourdes amendes de l'article 3a de cette loi qui s'exprime comme suit :

« 3a. Tout exécuteur, fidéicommissaire, administrateur, curateur ou légataire, comme susdit, qui enfreint les dispositions de la présente loi, est passible d'une amende égale au double du montant de l'honoraire exigible en vertu de la présente loi. »

L'honoraire en question, dit l'article 6, correspond à 3% de la valeur réelle des biens transmis en ligne directe, à 9% en ligne collatérale, et à 15% pour les dévolutions aux étrangers.

Cette loi inconstitutionnelle et vexatoire, généralement inopérante, est une source d'ennuis lorsque, par exception, on s'y soumet.

DEUXIÈMEMENT : *Refonte de la loi des droits sur les successions :*

Il est beaucoup question ces temps-ci de conférer à nos lois une tournure plus élégante. Que n'en profite-t-on pour remettre sur le métier la loi des droits sur les successions ? Des dispositions comme celles des articles 3 sur les taux, 3a sur les exemptions et 14 sur les déclarations, sanctions et toutes sortes d'autres choses, par exemple, avec correspondance dans la deuxième partie aux articles 24, 24a et 33, ne pourraient en souffrir préjudice.

Pourquoi ces interminables répétitions dans la deuxième partie, d'indigestes textes de la première ? Ne pourrait-on construire une loi avec une courte introduction énonçant son but, définissant clairement ses principaux termes, tout en conservant, si on le désire, les deux parties de la loi actuelle ; en ayant soin, dans la deuxième partie, de n'indiquer que les modifications nécessaires à la première ?

Il faut relire les articles 3, et 3a de 1935. Remarquez que le paragraphe 1 de l'article 3 qui comprend, ce paragraphe, 12 alinéas formant une page et demie de texte, ne constitue qu'une seule phrase. Il faut du souffle. Les paragraphes 2 et 3 se comportent de la même façon. Et les incidentes, les parenthèses, les pourvu que, et pourvu toutefois que, et pourvu en outre que, toujours dans la même phrase.

Prenons l'article 3a sur les exemptions. On déclare en premier lieu que « les exemptions suivantes sont accordées, savoir : ». On croirait que ces exemptions suivent immédiatement. C'est le paragraphe numéro 1 qui nous donne alors quelques explications préliminaires en concluant à son tour que « le montant de l'exemption qui doit être accordée est le suivant, savoir ». Suivent alors les exemptions du conjoint et de l'enfant survivants. Le paragraphe numéro 2 s'empresse de nous dire que le mot « enfant » dans le paragraphe précédent désigne plusieurs personnes, entre autres, le beau-père et la belle-mère du défunt s'ils en dépendaient. Evidemment, il fallait le dire. Qui l'aurait cru autrement? Sautons par dessus les paragraphes 3 et 4 ; nous atteignons le tout important paragraphe 5 qui, en deux alinéas, va premièrement préciser les paragraphes 1 et 2, et même les paragraphes 3 et 4, restreindre singulièrement la portée des exemptions qu'il accorde, et deuxièmement modifier au bénéfice des seuls paragraphes 1 et 2 les restrictions qu'il vient tout juste d'édicter.

Ce que je dis n'a pas pour but de rendre lumineux l'article 3a. Relisez-le vous-mêmes sans idée préconçue, d'un seul trait. Vous verrez qu'il n'y a pas lieu de l'expliquer. Son obscurité lui suffit.

Ne croyez-vous pas qu'il serait facile de placer les bénéficiaires dans trois catégories, ou plus, bien déterminées et, ensuite, dans les différents articles de la loi qui les concernent particulièrement, référer à ces catégories plutôt que de recommencer l'énumération de tous les bénéficiaires possibles ?

N'y aurait-il pas moyen de refaire cette loi pour qu'elle soit comprise sans trop d'efforts même par le contribuable — qu'elle intéresse autant que l'agent du fisc ?

TROISIÈMEMENT : *Les exemptions :*

Voici une question de première importance. Passons rapidement sur l'exemption accordée aux legs charitables ou pour fins de religion ou d'éducation. Cette exemption s'impose, quoique deux remarques soient dans l'ordre :

1° L'article 11 et son pendant, l'article 30, exemptent-ils bien sûrement les biens donnés pour ces fins par *donation entre vifs dans les cinq ans du décès ?* La loi déclare qu'une somme d'argent *souscrite*, mais non payée lors du décès, peut être payée par la succession sans encourir des droits. Des droits seront-ils réclamés sur la somme d'argent *payée* (et non pas seulement souscrite) dans les cinq ans précédant le décès ? L'intention d'exonérer ce don ne doit pas faire de doute, mais mieux vaudrait l'exprimer.

2° Ces fins de religion, etc., qu'on veut servir doivent être poursuivies dans la province. Je me rappelle certains dons et legs généreux qui devaient servir à créer des bourses d'étude à l'étranger pour des jeunes canadiens français ou servir à leur procurer une maison d'habitation en commun. Il ne faudrait pas que la Province de Québec soit trop provinciale. Des fins d'éducation pour les siens, très méritoires, peuvent se poursuivre à l'étranger et il ne faudrait pas décourager nos trop rares mécènes.

Mais il s'agit surtout des exemptions ordinaires, qui nous intéressent davantage. Nous savons déjà qu'en ligne directe, un maximum de $15,000 d'exemption peut être accordé, mais sujet à de nombreuses conditions. De la deuxième catégorie, seul le frère ou la sœur dépendant du défunt et vivant avec lui, bénéficie d'une exemption. Elle est de $1,000. Dans la troisième catégorie, des étrangers, seul le serviteur ayant cinq ans de service peut réclamer $1,000 d'exemption. Toujours, dans tous les cas, pourvu que la part de chacun de ces bénéficiaires n'excède pas son exemption. Autrement, l'exemption ne sera pas accordée.

Au lieu de calculer les droits, c'est-à-dire la taxe principale, sur les biens imposables d'après le taux correspondant à la valeur totale de la succession, en comprenant la valeur des biens imposables et des biens exemptés, il faudrait ne tenir compte que de la valeur des biens imposables. Ainsi, pour une succession de $200,000, comprenant $100,000 de biens exemptés, tels que legs charitables et autres, et $100,000 de biens sujets à l'impôt, le taux des droits grevant les biens imposables devrait être celui de $100,000 plutôt que celui de $200,000.

Les biens exemptés ne devraient pas contribuer à hausser le taux des biens assujettis. Les bénéficiaires des biens imposables peuvent ne pas être les bénéficiaires des biens exemptés et il n'est pas juste qu'ils supportent les frais d'une générosité que la loi permet. Et quand même les mêmes bénéficiaires recevraient les biens exemptés et les biens imposés, il n'est pas logique d'accorder une exemption pour la retirer en partie de l'autre main. D'ailleurs, je crois très raisonnable le principe de l'impôt sur le revenu et l'appliquerais très volontiers dans ce dernier cas : l'exemption est déduite et les biens imposables seuls, comme le revenu imposable par la loi fédérale, déterminent les taux des droits.

CINQUIÈMEMENT : *Multiplicité des droits sur les valeurs mobilières :*

Il faudrait éviter les doubles et les triples droits sur certaines valeurs mobilières.

Des actions de corporations, dont le siège social est en-dehors de la province, sont généralement considérées être des biens situés à l'étranger. Des bons ou obligations de corporations, municipalités ou compagnies étrangères sont aussi censées être situées à l'étranger.

Si la succession d'un domicilié en Québec comprend des actions Imperial Oil, siège social à Toronto, ou des obligations de la ville d'Edmonton, immatriculées au nom du *de cujus*, le transfert de ces valeurs ne pourra s'effectuer que sur paiement des droits imposés par

les provinces d'Ontario et d'Alberta. L'agent de transfert local refusera, par principe et par crainte des sanctions de la loi de sa juridiction, de donner suite et d'enregistrer une transmission qui n'a pas payé les droits locaux.

Des droits auront cependant été payés sur ces valeurs dans là province de Québec. Car, même si Québec juge que ces biens sont a l'étranger — ce qu'elle n'admet pas toujours — notre province se réclame de la deuxième partie de sa loi concernant les transmissions chez elle pour réclamer des droits sans hésitation.

Autre cas : ces valeurs mobilières, actions, obligations, dépôts d'argent sont peut-être physiquement dans la province. Quoiqu'elles appartiennent à un non-domicilié et soient transmises à un non-domicilié, la province se réclamera évidemment de la première partie de sa loi pour les imposer. (Décision récente dans *Le Roi* c. *Sanner & Banque de Montréal* m. e. c. (74 C. S. 1936, p. 42). Et pourtant croyez-vous que la loi du domicile du *de cujus* ne réclamera pas à son tour ?

Cette situation est intolérable, et pour trois bonnes raisons, dont chacune suffit à la condamner :

1° Ces actions ou obligations sont des biens comme tous les autres qui ne peuvent être transmis qu'une seule fois par le décès. Il est illogique de percevoir deux droits ou plus de succession. Il n'y a qu'une succession, qu'une transmission.

2° Il est injuste de surtaxer arbitrairement certains biens. D'autant plus que leur acquéreur souvent ne peut prévoir ou contrôler le déplacement subséquent du siège social de la corporation qui les émet.

3° Les frais de règlement de la succession, en sus des droits eux-mêmes, sont souvent doublés et les délais qu'ils faut encourir se prolongent indûment. Après avoir fait la déclaration d'usage au Percepteur de Québec, produit les pièces justificatives requises, il faut tout recommencer cette procédure auprès du fisc étranger, préparer un inventaire de la succession sur ses formules particulières, lui remettre

des copies certifiées du testament et des autres documents, faire, s'il y a lieu, des traductions en anglais, répondre à trois ou quatre questionnaires qui obligent à présenter d'une façon différente de Québec le bilan et la comptabilité de la succession. En plus, il peut être sage de retenir les services d'un avocat versé dans la loi étrangère si l'on ne veut s'en rapporter aux bonnes grâces du fonctionnaire.

Voici deux exemples :

Pour le transfert de 50 actions Home Oil, siège social en Colombie Britannique, dont la valeur réelle lors du décès en 1934 s'établissait à $0.70 l'action, ou $35.00 en tout, sur le Curb de Montréal, la correspondance s'échangea jusqu'à la fin de 1936, pour aboutir au paiement de droits en Colombie Britannique sur $59.00, valeur réelle lors du décès, d'après le Percepteur de l'endroit. Québec et la Colombie perçurent des droits de $25 environ, intérêts compris, sur cette valeur de $35 léguée à une sœur. Sans compter des frais qui s'élèveraient facilement à plus de $100 pour ce seul transfert, si tous les services fournis avaient été comptés.

Pour le transfert d'un certain nombre d'actions Imperial Oil, qui avaient payé pour leur part $731.25 de droits à Québec, la province d'Ontario exigea $885.32 de son côté. Remarquez que la province-sœur réclame l'intérêt à 6% à compter du décès, que $30.00 durent être payés de ce chef, alors que les délais encourus par l'exécuteur ne dépendaient aucunement de lui.

Cette question des doubles droits est des plus vexantes. Notre loi prévoit bien, dans son dernier article 36, tel que remplacé en 1931, que le Lieutenant-gouverneur en conseil peut, par arrêté ministériel, accorder une *diminution* — et non pas une *exemption* — des droits payables ici sur des biens imposés à l'étranger. Mais il faut que le pays étranger ou l'autre province accorde le réciproque et surtout il faut que le ministère décide d'accorder cette diminution après une entente avec le gouvernement étranger.

En vertu d'une convention particulière avec la Grande Bretagne, les droits de succession payés au gouvernement anglais peuvent être déduits du montant des droits exigibles par le gouvernement de la province. Aucune entente analogue n'existe entre la province de Québec et les gouvernements des autres provinces du Canada ou des pays étrangers.

Vous admettrez qu'on aurait pu commencer par s'entendre avec nos autres provinces. On aurait pu aussi généraliser ces conventions. Mieux même, on aurait pu convenir d'une exemption complète et non pas seulement d'une réduction par l'une de deux juridictions lorsque l'autre perçoit ses droits réguliers.

Mais quelle loi aura juridiction ?

A mon sens, les droits ne devraient être perçus que par l'une ou l'autre de deux lois : la loi du lieu où sont situés les biens ou la loi du domicile du défunt. On peut recommander la *lex situs* parce que sa juridiction directe ne peut être mise en doute, mais je préfèrerais la loi du domicile, qui se défend aussi bien et qui offre des avantages pratiques supérieurs : 1° Avec la loi du domicile, point n'est besoin de déterminer la situation réelle du bien, ce qui n'est pas toujours facile. (A ce propos : situation d'un bien, voir *Le Roi* c. *National Trust Company*, 54 C. B. R. 1933, 351, confirmé par la Cour suprême, 1933 S. C. R. 670, re l'article 5 de la loi de Québec et la situation réelle d'obligations du C. N. R., l'article 5 est invalide dans la mesure où cette disposition pourrait permettre au gouvernement de la province de Québec de prélever des droits sur d'autres biens que ceux qui sont réellement situés dans la province.) 2° De plus, la plupart des biens formant la succession seront normalement situés au lieu du domicile ; la plupart des héritiers y résideront et l'administrateur de la succession, s'il en est, sera au même endroit. 3° Cette loi du domicile est beaucoup plus près de la personne, en principe, que la *lex situs* des biens. Comme il s'agit de percevoir des droits à l'occasion du décès de cette

personne, la loi du domicile a beaucoup plus raison d'intervenir. *Mobilia sequuntur personam* s'applique ici sans inconvénient. Et 4° C'est aussi la loi que le *de cujus* connaîtra le mieux et qu'il devait avoir en vue.

En autorisant la loi du domicile à percevoir seule ses droits sur les valeurs étrangères, je préciserais qu'il s'agit d'un arrangement réciproque. Lorsque la loi étrangère est aussi la loi du domicile, cette loi étrangère percevra donc seule des droits sur des valeurs de Québec appartenant à l'un de ses ressortissants. Sur preuve de l'acquittement des droits au domicile, la *lex situs* devrait prévoir l'exemption chez elle.

Jean Casgrain.

(à suivre)

JURISPRUDENCE

Par Me Henri TURGEON, LL. L.,
NOTAIRE À QUÉBEC

RENONCIATION TACITE A L'HYPOTHÈQUE

Un père donna à son fils un immeuble à charge de verser au donateur et uxor une rente viagère. Dans la suite, le donataire vendit l'immeuble à réméré. Le donateur intervint à cet acte pour consentir à la vente, se réservant le droit d'exercer la faculté de rachat à défaut de son fils. Plus tard un jugement en déchéance de reméré intervint en faveur de l'acquéreur. Le donateur s'inscrivit hypothécairement comme chef de la communauté au paiement de la rente en sa faveur, et celle de son épouse. L'action fut accueillie relativement à la rente de l'épouse seulement, le tribunal admettant que l'intervention du donateur à la vente à réméré équivalait à une renonciation tacite de sa part. *Roy c. Ouellet* [1].

Le tribunal, pour affirmer que le donateur a renoncé tacitement à son hypothèque, s'appuie sur l'article 2081-4. Mignault (Vol. 9, p. 182, 183) enseigne, à la suite de Pothier, que le consentement à l'aliénation par le créancier hypothécaire constitue une renonciation tacite à l'hypothèque. Sans doute, c'est là une question de fait laissée à l'appréciation du tribunal. Baudry-Lacantinerie (Vol. 27, n° 2262) est de la même opinion. En effet, quelle raison autre que celle de renoncer à son hypothèque peut inciter un créancier de consentir à une vente que le propriétaire peut faire seul.

Pour ce qui est de l'épouse, il y a une stipulation en sa faveur et la seule intervention du mari ne peut suffir pour permettre la radiation de l'hypothèque qui la concerne, du moins sous le régime de la séparation de biens ou de l'exclusion de communauté. Sans doute, il s'agit, dans

---

1. C. S. 1936, Langlais, J. Cf. 75 C. S. 380.

la plupart des cas, de stipulations pour autrui que le donateur ou le stipulant peut révoquer, tant qu'il n'y a pas eu acceptation (1029 c. c.). Mais l'acceptation peut se faire tacitement. Il ne suffirait pas, semble-t-il, de la déclaration du stipulant pour autoriser le régistrateur à radier cette hypothèque garantissant la rente au bénéfice de l'épouse qui n'est pas intervenue à l'acte pour accepter ce bénéfice. Dans le cas de communauté, la question est de savoir si la rente tombe dans la communauté ou si elle constitue un propre. Il ne faut pas oublier que le donateur commun qui stipule une rente en faveur de son épouse ne constitue pas un propre avec des biens communs, puisque la rente ne sort pas du patrimoine de la communauté, mais de celle du donataire, en vertu du mécanisme de la stipulation pour autrui. S'il s'agit d'un propre, point de vue que je ne discute pas actuellement, il est évident que le mari n'en peut consentir renonciation ni radiation. S'il s'agit d'un bien commun, en vertu de la règle qui veut que tous les biens meubles tombent dans la communauté, le mari comme chef de la communauté pourrait consentir seul à la radiation. Dans le cas ordinaire où normalement seul le conjoint peut autoriser la radiation, le donateur ne pourrait, sans faire la preuve qu'il n'y a pas eu acceptation, permettre seul la radiation. Entre époux, cette preuve est très difficile, car il y a presque toujours acceptation au moins tacite.

* * *

Nullité d'une vente de syndic

Une crédirentière possédait une garantie hypothécaire sur les immeubles d'un individu qui fit cession de ses biens. Le syndic fut autorisé de vendre les deux immeubles gagés, après avis aux créanciers garantis, dans la Gazette Officielle et à la porte de l'Église. Trois jours avant la vente, le syndic demanda au régistraire de la Cour de faillite

l'autorisation de vendre les deux immeubles en bloc sur dépôt de $500 par les enchérisseurs. Cette requête ne fut pas signifiée aux deux créanciers hypothécaires, mais fut accordée hors la connaissance de ces derniers, du moins de la créancière requérante. La vente en bloc eut lieu et l'adjudication se fit en faveur d'un créancier garanti sur l'un des immeubles seulement. La crédirentière prouva que l'exigence du dépôt avait empêché d'autres acquéreurs de se présenter à la vente.

Cette vente fut annulée par la Cour d'appel. *Sauvé c. Bonnier* [2]. En effet le jugement ou l'ordonnance de la Cour supérieure autorisant la vente des immeubles ne pouvait être mis de côté sans raisons spéciales qui sont laissées à la discrétion du juge (754 c. p. c.). Il est douteux que le régistraire ait le droit de rendre une ordonnance à l'encontre de ce jugement pour autoriser une vente en bloc et exiger un dépôt. En outre, les créanciers hypothécaires doivent être avisés de la vente et de ses modalités. Tous les avis doivent mentionner les conditions de la vente. D'après le tribunal, ces dispositions du code de procédure civile sont impératives et doivent être suivies. La cour inférieure s'était appuyée sur la loi de faillite (art. 45-7 et 186) qui n'invalide pas la vente par suite d'informalités, sauf le cas d'injustice grave. Or il s'agit ici de suivre les formalités imposées par le code de procédure civile. Du reste la loi de faillite couvre les seules informalités qui ne portent pas sur les points essentiels.

* * *

DIVIDENDES FRUITS CIVILS

Par son testament, l'honorable Trefflé Berthiaume légua ses biens en fiducie, stipulant en substance que les revenus de sa succession seraient partagés entre ses enfants, avec dévolution en faveur des petits enfants, jusqu'à la dévolution ultime aux arrière-petits-enfants. L'un

2. C. B. R. 1937, Dorion, Bernier, Bond, Saint-Germain et Saint-Jacques, JJ. (infirmant le jugement *a quo*, Boyer, J.). Cf. 63 B. R. 98.

des bénéficiaires de ces revenus, Édouard Berthiaume, décéda le 24 décembre 1933, instituant son épouse comme sa légataire universelle. Une donation fiduciaire fut aussi faite, contenant des dispositions analogues. Le 27 décembre 1933, trois jours après le décès, *La Presse*, l'une des entreprises du *de cujus*, déclara un dividente substantiel sur son capital action détenu en grande majorité par les fiduciaires. La légataire universelle d'Eugène Berthiaume réclama la proportion de dividende accru au décès de son mari. Il s'agit donc de savoir si les dividendes sont des fruits civils qui s'acquièrent jour par jour. Naturellement les défendeurs affirment que, d'après les testament et donation, ils sont libres de distribuer les revenus à leur discrétion quant au montant et à l'époque, et que du reste les dividendes ne s'acquièrent pas jour par jour.

Le tribunal inférieur (Duclos, J.) décida que les dividendes sont des fruits civils et qu'ils s'acquièrent jour par jour. En appel, ce jugement fut infirmé, les juges Dorion et Saint-Germain partageant l'opinion de la Cour supérieure (Bond, Galipeault et Saint-Jacques, JJ.). Le conseil privé, par la bouche de Lord Maugham, rétablit le premier jugement. *Laverdure c. Du Tremblay* [3].

Cette doctrine est probablement la bonne, puisque par analogie les dividendes, bien que le législateur ne l'ait pas prévu explicitement, doivent être classés parmi les fruits civils, puisqu'ils ne sont ni des fruits naturels ni des fruits industriels. L'article 451 c. c. doit donc s'appliquer.

J'imagine le résultat de ce jugement au point de vue de l'impôt sur les successions, par exemple. A l'avenir le fisc va en profiter, puisqu'il exigera que les rapports indiquent la proportion de dividende accru, chose actuellement en force, dit-on. Comme quoi c'est encore le gouvernement qui sera le dernier bénéficiaire, outre évidemment la demanderesse.

[3]. Cf. A. C. 1937 — Blainsburgh, Atkin, Maugham, Roche and Rowat. Cf. 1937 A. C. 666.

Le juge P.-B. Mignault (XVI *Revue du droit*, p. 80) se réjouit de l'attitude prise par le conseil privé sur l'interprétation donnée à notre code civil dans cette affaire. En effet, le plus haut tribunal fait de nombreuses références à la doctrine française, chose à laquelle ces messieurs ne nous avaient pas habitués. Il n'est jamais trop tard pour bien faire cependant.

* * *

Exercice de clause résolutoire

Paré, en 1933, vendit un immeuble à Héneault, avec clause résolutoire. Ce vendeur intenta ensuite une action en annulation de la vente et obtint le 21 mars 1934 jugement qu'il ne fit enregistrer que le 4 mars 1935, bien qu'il ait repris possession de l'immeuble le 7 avril 1934 et revendu à un autre. En 1933 également Héneault hypothéqua le même immeuble en garantie d'un emprunt en faveur du demandeur. Une action hypothécaire fut commencée le 27 février 1935. Le créancier affirme, en se basant sur les dispositions de l'article 2101 c. c. que le vendeur, qui reprend son immeuble en vertu d'un jugement prononçant la résolution d'une vente, doit l'enregistrer dans les 30 jours de sa prononciation.

Il fut décidé qu'en exercice d'une clause résolutoire, sanctionnée par un jugement, qui n'est que déclaratif de cette résolution, les hypothèques créées par l'acheteur sont éteintes. Il n'y a aucune obligation d'enregistrer le jugement qui prononce cette résolution pour la validité de la résolution, mais ce défaut peut entrainer l'obligation de payer certains frais au tiers de bonne foi. *Krukowsky c. Paré* [4].

* * *

4. C. B. R. 1937, Dorion, Bernier, Bond, Saint-Germain et Saint-Jacques, JJ. (confirmant le jugement *a quo*, Fabre-Surveyer, J.), C. 63 B. R. 126.

Taxe scolaire spéciale

Les faits de l'affaire *Syndics d'Ecoles d'Aylmer c. Cousineau* [5], sont les suivants. Un protestant, dissident, était propriétaire de certains lots. Les syndics adoptèrent une résolution imposant une taxe spéciale repartie sur la période nécessaire au paiement de l'intérêt et du fonds d'amortissement. Subséquemment ces lots furent vendus à des catholiques et finalement au défendeur, inscrit sur le rôle comme catholique. Il s'agit d'une action en déclaration d'hypothèque réclamant les taxes depuis la confection du rôle et non une action personnelle contre le débiteur. Le litige se résume à ce problème de savoir si la taxe spéciale s'attache aux immeubles pour la période prévue, sans tenir compte des mutations entre protestant et catholique. La défense allègue que ce n'est pas la résolution qui impose la taxe, mais le rôle de perception fait chaque année par les syndics et qui doit être modifié avec les mutations de propriété.

Il fut décidé que si les mutations de propriété entre catholique et protestant affectent le rôle de perception de la taxe scolaire ordinaire, la taxe scolaire spéciale est imposée une fois pour toute par la résolution qui la crée, le rôle de perception n'étant alors qu'un mécanisme de recouvrement. Dès lors, dans l'espèce, les immeubles des défendeurs sont hypothécairement affectés de la taxe réclamée par les demandeurs.

Étendue de l'obligation du mari relativement aux charges du mariage

L'affaire *Blain* c. *Farley* [6] présente une espèce que l'on rencontre assez rarement devant les tribunaux:

Deux époux se sont mariés sous le régime de la séparation de biens. Le contrat de mariage stipule que l'époux doit soutenir les

5. Couture, M. 1937. Cf. 75 C. S. 315. Voir étude de M Armand Lavallée, Cf. 40 *Revue du notariat*, 77, 97.

6. C. B. R. 1937 — Tellier, J. C., Létourneau, Hall, Galipeault et Barclay JJ. (confirmant le jugement *a quo* — Surveyer, J.). Cf. 63 B. R. 43.

charges du ménage. Le mari décédé, l'épouse se pourvut contre sa succession en répétition d'un montant considérable représentant le surplus de dépenses de ménage acquitté par la demanderesse.

Le tribunal d'appel rejeta la réclamation de l'épouse, mais, tout en affirmant que le mari, nonobstant toute clause contraire du contrat de mariage, n'est tenu aux dépenses du ménage que dans la mesure de ses moyens, et que cette obligation n'est pas immuable, mais variable, semble avoir débouté la demanderesse pour d'autres motifs, par défaut de preuve de cette dernière.

A mon avis le problème aurait dû être éclairci en fonction des articles 173 et 1423 c. c. qui seuls s'appliquent ici.

On peut référer à la seule décision sur le même point *Voligny* c. *Simard*[7] et sur laquelle s'appuie la cour d'appel. Dans cette affaire, il ne semble pas que le contrat de mariage stipulant séparation de biens ait contenu d'obligation par le mari de soutenir les charges du mariage, de sorte qu'elle ne s'applique ici qu'en autant que le tribunal d'appel en est venu à la conclusion que les époux qui n'ont pas fixé de part contributoire durant le mariage doivent être présumés s'être entendus et s'être libérés et acquittés durant le mariage de leur portion qui a pu servir à solder les dépenses du ménage, ce qui ferme la porte à toute réclamation ultérieure. Mais le problème en jeu est celui de savoir jusqu'à quel point l'article 1423 c. c., rend irrévocable l'obligation par le mari de soutenir les charges du mariage et libère l'épouse de toute contribution à même ses biens personnels. Sans doute cette clause du contrat de mariage est irrévocable en soi, mais si les circonstances sont telles que le mari n'a pas les revenus suffisants pour acquitter toutes les charges du ménage, il y a lieu d'appliquer les dispositions de l'article 173 c. c. dont les obligations prennent leur source dans le mariage et de l'article 165 c. c. qui obligent les deux époux à certaines dépenses qui font partie des charges du mariage.

---

7. C. S. 1896 — de Lorimier, J. Cf. 2 R. de J. 294.

Ces deux articles 165 et 173 c. c. ne viennent pas contredire la convention permise par l'article 1423 c. c. mais lui servent de correctif. En ce sens on peut affirmer que, nonobstant toute convention contenue dans le contrat de mariage, le mari, s'il est tenu de contribuer à toutes les dépenses du ménage, peut, le cas échéant, forcer l'épouse à fournir sa part contributoire. Je ne crois pas que l'épouse puisse exercer contre la succession du mari une répétition des dépenses qu'elle a assumées pour les charges du mariage, puisqu'elle est censée apporter cette contribution spontanément de par la nature même du mariage. Pour ces raisons, je crois bien rendu le jugement de la Cour d'appel.

Henri TURGEON.

Chez-nous... et ailleurs

Notes du secrétaire de rédaction

DÉCÈS

Me Georges-P. Châteauvert, notaire à Québec.

NOMINATIONS

Me George-C. Marler, notaire à Montréal, a été nommé, par le conseil de ville de Montréal, membre de la Commission de révision d'évaluation de la propriété foncière.

Me C.-J. Baillargeon, notaire à Québec, a été réélu président de l'Association des propriétaires de Québec.

Mes. Éphraïm Bédard et Maurice Dupré, de Québec, avocats, ont été nommés au conseil du barreau de Québec à l'occasion des déplacements nécessités par le départ de Me Alfred Savard.

M. Ignace Archambault, de St-Antoine-sur-Richelieu, a été nommé régistrateur-conjoint de Verchères.

SUR LE BANC

Mes Alfred Savard et Garon Pratte, tous deux avocats et conseils du roi, de Québec, ainsi que Me Alphonse Décary, avocat et conseil du roi, de Montréal, ont été nommés juges de la Cour Supérieure.

Monsieur Paul Mercier, de Montréal, avocat, a été nommé juge doyen de la Cour de Circuit à Montréal ;

Monsieur Armand Boily, avocat, de Roberval, a été nommé magistrat à Amos.

ASSOCIATION DU NOTARIAT

Québec

A une assemblée de l'Association du Notariat du district de Québec, tenue le 10 décembre 1937, il a été proposé par Me Émile Boiteau, M.P.P., secondé par Me J.-E. Boily et résolu à l'unanimité.

" Que l'Association du Notariat présente à la famille du notaire G.-P. Châteauvert ses plus sincères condoléances à l'occasion du décès de ce dernier ".

Etaient présents à l'assemblée, présidée par Me Geo.-M. Giroux : L'hon. C.-F. Delâge, MM. Yves Montreuil, Jules Larue, Charles Delagrave, M.P.P., C. de Léry, Paul Grenier, Henri Turgeon, etc.

Tous les membres de l'Association devront se faire un devoir d'assister en corps aux funérailles de leur confrère, lundi matin, à 9 heures, à St-Sacrement. Les notaires présents ont versé les honoraires d'une grand'messe.

Le secrétaire,
Raymond COSSETTE.

SOCIÉTÉ DES ÉTUDES JURIDIQUES

Le premier décembre, Me Willie Amyot, avocat au barreau de Québec, directeur de la loi des valeurs mobilières, a donné une très intéressante causerie sur l'application de la loi dont il est en charge.

Le quinze décembre, Me Robert Taschereau faisait bénéficier la Société de sa grande expérience en droit criminel, matière qu'il enseigne à l'Université Laval. On sait qu'en règle générale l'accusé n'est pas obligé de témoigner dans sa propre cause et qu'il est très délicat pour lui de le faire. « En interrogeant l'accusé », tel était le sujet de sa causerie.

CESSIONS DE GREFFE

Me Yves Roy, notaire à Lévis, demande la transmission en sa faveur du greffe de Me Adjutor Roy, en son vivant de Lévis, et du greffe de Me J.-Edmond Roy dont ce dernier était cessionnaire.

Volume 40
Janvier 1938
N° 6

La Revue du
NOTARIAT

Notre code civil *

Par Me Jules-Arthur Gagné, C.R., LL.D.
AVOCAT AU BARREAU DE QUÉBEC,
PROFESSEUR DE DROIT CIVIL
À L'UNIVERSITÉ LAVAL.

SES QUALITÉS, SES DÉFAUTS, SES LACUNES

Nous sommes en congrès de la langue française, mais on y a donné une place importante à l'étude de nos lois. Évidemment parce que les organisateurs comme tous les juristes sont pénétrés de l'idée que la survivance ethnique d'un peuple ne dépend pas seulement de la conservation de sa langue. L'esprit français ne demeurera vivant chez-nous qu'en autant qu'il persistera dans tous les domaines, et celui des lois est loin d'être le moins important. L'attachement traditionnel de notre peuple à son droit civil français démontre que nos pères l'avaient bien compris.

Notre droit, en effet, est une partie de notre héritage national ; il porte l'empreinte du génie latin et du génie français. Je me propose en étudiant notre Code civil de considérer sous quels rapports et comment l'esprit français s'y manifeste et s'y est conservé. C'est ainsi, je crois, que nous étudierons ses qualités, ses défauts et ses lacunes.

Notre code civil était destiné à conserver notre droit français qui, au milieu du siècle dernier, était singulièrement difficile à retrouver chez-nous, enfoui qu'il était dans une multitude de coutumes et d'ordonnances dont les exemplaires se faisaient de plus en plus rares. On avait demandé aux commissaires de rédiger, d'après le plan général du Code Napoléon, un code conforme au droit existant, en leur permettant de suggérer tous les amendements qu'ils jugeraient à propos.

Les codificateurs disent dans leur second rapport :

* Ce rapport a été présenté pendant le 2ème Congrès de la Langue Française, au mois de juin dernier.

« Le Code Napoléon est, avec raison, considéré comme un chef d'œuvre dans son genre ; aussi l'a-t-on adopté, soit dans son entier, soit avec des modifications plus ou moins considérables, dans tous les pays, où, depuis sa confection, l'on s'est occupé de codification ; il était donc tout naturel, à raison de la similitude de nos lois avec celles de la France à l'époque où elles y furent codifiées, qu'on nous donnât son code pour modèle, et qu'on l'indiquât comme base de celui que l'on voulait faire.

« Quoique cette similitude ait été assez notablement altérée par le nouveau code, elle était encore assez grande pour qu'il fût possible, sans trop de risque, de permettre aux Commissaires, d'en adopter les dispositions qu'ils auraient approuvées, en retranchant ou altérant celles dont l'expérience en France ou ailleurs, a démontré l'inutilité ou la défectuosité, et en y intercalant celles que nos lois et nos circonstances particulières peuvent requérir. Cette manière de procéder, si elle eût été permise, aurait rendu la tâche comparativement légère.

« Mais la Législature ne l'a pas voulu ; elle a bien, à la vérité, indiqué le code français pour modèle quant au plan à suivre, à la division des matières et aux détails à fournir sur chaque sujet ; mais tout cela n'est qu'accessoire et ne regarde que la forme ; quant au fond, il est ordonné que le code à faire se composera exclusivement de nos propres lois. Ce qui est loi en force doit y être inclus ; ce qui ne l'est pas doit en être exclus, et peut tout au plus, être proposé à part comme altération admissible.

« Pour connaître les lois dont doit se composer le code, il fallait en faire la recherche aux différentes sources d'où elles originent, sources si variées, et plus nombreuses, peut-être, que dans aucun autre pays et dont la longue énumération serait ici hors de place. »

Ces quelques remarques permettent de juger de la difficulté de la tâche des codificateurs. Sur une foule de questions, ils considéraient, avec raison, notre droit coutumier comme inutilement compliqué et recommandaient qu'il fût remplacé par une législation plus simple.

Quelle que fût leur opinion, il leur fallait étudier tout l'ancien droit, rédiger un texte qui l'exprimât convenablement et ensuite rédiger la nouvelle législation qu'ils recommandaient.

Ainsi, en matière de succession, notre vieux droit français était d'une complication inextricable. Pour les fins de partage de succession, on ne distinguait pas moins de douze catégories de biens qui étaient chacune sujette à des règles distinctes. Nos codificateurs les énumèrent à la page 110 de leur quatrième rapport : —

> « Prenons à cet effet la Coutume de Paris, qui a été et est encore notre règle. Dans l'étendue de son ressort, nous avons, en fait de successions : 1° les meubles ; 2° les immeubles ; 3° les propres ; 4° les acquêts ; 5° les propres réels ; 6° les propres fictifs ; 7° les propres naissants ; 8° les propres anciens ; 9° les propres paternels ; 10° les propres maternels ; 11° les propres de ligne ; 12° les propres sans ligne. »

C'est à la suite de cette énumération qu'ils citent *le judicieux* Maleville : « On dirait, en jetant un coup d'œil sur cette bigarrure, que tous les praticiens de la France coutumière s'étaient entendus pour faire une pépinière à procès de chaque succession, et s'en accaparer le produit net. »

Ils ont cependant dû rédiger un texte conforme à ces lois surannées, mais ils ont ajouté un autre texte basé en somme sur le Code Napoléon. C'est ce dernier texte que la Législature a adopté.

Ce n'est là qu'une des simplifications que notre code a apportées à notre droit ; une étude détaillée en donnerait une multitude d'autres exemples. Ainsi, si nous passions au titre de la vente, nous verrions qu'en adoptant le principe de la transmission de la propriété par le seul effet du consentement des parties, lorsqu'il s'agit d'une chose déterminée, on a éliminé toutes les complications qu'entraînerait la nécessité de la tradition.

Certes, la nature même de la tâche assignée à nos codificateurs les empêchait de simplifier notre droit civil comme ils le désiraient

Ils avaient, cependant et heureusement, sous les yeux un modèle essentiellement français et, comme ils cherchaient à s'en écarter le moins possible, leur travail ne pouvait manquer d'avoir la plupart des qualités de ce modèle.

* * *

Il convient de signaler tout d'abord la manière française de la rédaction de notre code. Dans l'ensemble, c'est un enchaînement logique de principes et non pas, comme la plupart de nos statuts rédigés dans un style qui n'est pas de nous, une énumération de cas particuliers. Le Code pose des principes aux applications illimitées. Ces principes logiques enchaînés les uns aux autres se plient à toutes les situations et deviennent applicables à des circonstances que le législateur n'aurait aucunement pu prévoir. Ainsi, notre législation en matière de délits et quasi-délits tient dans quelques articles dont les principes féconds se sont révélés applicables à toutes les situations. Notre théorie de la faute contributoire, déduite de la rédaction si brève et si concise de l'article 1053, a fait l'admiration de nos voisins au point que la plupart des provinces canadiennes, pour introduire ce détail dans leur législation, ont adopté un statut spécial.

Notre code est généralement rédigé dans une langue claire et précise, sans accumulation de mots et de détails. On n'y voit que très rarement une énumération inutile au lieu du terme collectif. On n'y trouve pas ces accumulations et répétitions de périphrases que l'emploi du terme précis élimine. Dans l'ensemble le code est concis et la phrase en est brève et rapide. Il est rédigé au présent et non pas au futur comme un si grand nombre de nos statuts.

L'ordre dans notre code civil n'est pas parfait, mais, dans l'ensemble, les matières y sont distinguées d'une façon logique et groupées dans un ordre assez facile à suivre. Il est relativement rare que la même disposition y soit répétée inutilement ou qu'elle ne se trouve pas sous le titre sous lequel elle devrait être rangée.

Et c'est dans le but d'éviter les répétitions que nos codificateurs n'ont pas suivi l'ordre du Code Napoléon quant aux obligations. Celui-ci traite d'abord des obligations qui naissent des contrats en indiquant ensuite l'objet, les effets et les modes d'extinction. Puis, dans un titre différent, on traite des obligations qui naissent d'autres causes comme les quasi-contrats, les délits et quasi-délits.

Nos codificateurs ont adopté l'ordre de Pothier en traitant d'abord des différentes sources d'obligations, contrats, quasi-contrats, les délits et quasi-délits et la loi. Puis ils ont traité de l'objet, de l'effet, des espèces d'obligations et de leur extinction. Cet ordre est certainement plus logique. Et je ne crois pas exagérer en ajoutant que le titre *Des obligations* est d'une rédaction à peu près parfaite, quoique nos codificateurs aient dit que pour donner le sens exact, ils avaient dû « sacrifier au besoin la perfection minutieuse du langage ».

Nos codificateurs se sont efforcés de rendre le Code aussi complet que possible et, malgré les lacunes que comporte à cet égard le Code Napoléon, ils y ont mis un chapitre assez bien venu sur le sujet aujourd'hui si important de l'assurance. C'est à bon droit qu'ils ont considéré ce sujet comme étant proprement dans le domaine du droit civil. Comme on le sait, malgré les efforts répétés du Gouvernement fédéral, le Conseil Privé a constamment maintenu la souveraineté des provinces en cette matière et là encore la supériorité de notre droit français à base de principes, s'est avérée incontestablement.

A l'époque de la rédaction du Code civil, qui aurait pu prévoir les clauses très compliquées de nos différentes sortes d'assurance d'aujourd'hui et spécialement celles qui ont pour but de protéger celui qui conduit la voiture d'un autre contre les accidents dont il peut être responsable ? Dans toutes les provinces soumises au droit commun, on a dû adopter des lois spéciales pour déclarer valides de telles conventions parce qu'elles n'étaient pas reconnues ou sanctionnées par le droit général. Chez-nous, il a suffi d'appliquer les principes généraux si

biens posés par notre code au titre de l'assurance en y joignant les principes de la stipulation pour autrui.

* * *

Les réserves que j'ai dû faire en vous parlant de quelques qualités de notre Code vous ont déjà laissé entrevoir certains défauts. Un pareil ouvrage ne saurait évidemment en être exempt. Est-il besoin de dire que je n'ai nullement l'intention de m'arrêter à ceux qui sont de simples détails.

Le plus grand défaut de notre Code civil lui est étranger. Cette affirmation paradoxale est malheureusement beaucoup trop vraie. Notre Code civil dont la plus grande utilité devait être d'exposer complètement tout notre droit civil, est aujourd'hui très incomplet parce qu'il est modifié de toutes façons par mille lois différentes. Cela s'est fait bien que la Législature eût, lors de la rédaction du code, formellement reconnu la nécessité de garder l'intégrité de cet ouvrage. Moins d'un an après sa promulgation, une loi de la province déclare que le code tel qu'imprimé a force de loi dans la province et qu'aucune loi de la Législature n'en affecte un article, à moins qu'il ne soit nommément désigné dans la nouvelle disposition. Hélas ! cette loi excellente est restée lettre morte. Une multitude de lois d'exceptions ont été passées qui modifient sous une foule de rapports notre droit civil et qu'il faut chercher dans nos volumineux statuts dont le nombre s'accroît chaque jour. On n'a pas osé mettre ces textes presque toujours touffus et prolixes dans un code où ils eussent fait par trop mauvaise figure. Est-il besoin de faire observer que ce procédé rend les textes difficiles à concilier et que malheureusement, par l'application du principe que la loi nouvelle déroge à l'ancienne, le Code civil en subit de nombreux accrocs.

Les codificateurs, dans leur dernier rapport, avaient exprimé, en guise de conclusion, le vœu suivant :

« Lorsque des amendements sont jugés nécessaires, ils ne devraient pas être faits en détail mais au moyen d'une révision périodique et par un seul statut préparé sous le contrôle du gouvernement, et comme règle générale, être restreints aux sujets contenus dans les rapports spéciaux, considérant que la législation basée sur l'expérience est plus sûre et plus durable que lorsqu'elle ne se fonde que sur des idées spéculatives. »

Notre droit eût, certes, beaucoup gagné si l'on avait suivi ce conseil tout mal exprimé qu'il fût.

* * *

Sur certaines matières, notre Code civil reproduit de la législation antérieure qui n'était guère en harmonie avec l'ensemble de notre droit et ce défaut dont nos codificateurs ne sont nullement responsables, a été aggravé par certains amendements. A titre d'exemple, je signalerai le chapitre *De la fiducie*. On voit du premier coup d'œil que cette institution du droit anglais se relie très mal au nôtre. La rédaction des articles n'a ni la clarté ni la concision des textes d'inspiration française et prête à des difficultés d'interprétation très grandes et très nombreuses. Sans doute, le besoin d'une pareille institution se faisait sentir dans notre droit, mais il faudrait y apporter de sérieuses modifications pour la mettre d'accord avec l'ensemble.

Le chapitre de l'enregistrement est un autre exemple de rédaction qui n'est pas d'inspiration française. Comme chacun le sait, ce chapitre tire son origine d'une ordonnance du Conseil spécial qui avait été établi lors des troubles de 1837. En fait, cette ordonnance suivait diverses lois antérieures établissant des bureaux d'enregistrement dans les Cantons de l'Est. Il semble bien qu'à l'origine nos ancêtres se soient opposés à l'enregistrement, les uns par un traditionalisme exagéré, les autres parce qu'ils y voyaient une source d'impôts nouveaux. Ce qui est certain, c'est que l'enregistrement devenait nécessaire, ne

fût-ce que pour faire disparaître l'hypothèque générale qui s'attachait à toutes les obligations notariées. Ce qui semble certain aussi, c'est qu'aucun canadien-français ne participa à la rédaction de l'ordonnance de 1841.

Le texte en est un modèle parfait de rédaction statutaire à phrases de deux pages et plus, fournies d'énumérations et d'incidents. Voici quelques lignes caractéristiques : —

> « Et que tout chaque tel titre, transport, obligation notariée, contrat et instrument par écrit, jugement, acte et procédé judiciaire, reconnaissance, droit et réclamation privilégié et hypothécaire, et charge, qui après le jour en dernier lieu mentionné seront consentis, faits, exécutés, acquis, ou obtenus, seront considérés comme sans force, nuls, et de nul effet à l'égard de tout subséquent acquéreur bona fide, donataire, possesseur d'hypothèque, ou de créance ou lien hypothécaire ou privilégié, pour ou sur valable considération, à moins que tel sommaire d'iceux, tel qu'il est prescrit par cette Ordonnance, n'ait été enregistré avant l'enregistrement du sommaire du titre, transport, obligation notariée, contrat, instrument par écrit, jugement, acte ou procédé judiciaire, reconnaissance, droit ou réclamation privilégié ou hypothécaire, ou charge, sur laquelle se fondera tel subséquent acquéreur, donataire, possesseur d'hypothèque ou de créance ou lien hypothécaire ou privilégié ; »

Il y en a quarante pages en caractères très fins.

C'est cette loi que nos codificateurs devaient insérer dans le code.

La rédaction de la plupart des articles de ce titre trahit évidemment leur origine. Elle est compliquée et laborieuse ; les principes y sont rares et généralement mal énoncés. Ce chapitre n'est certainement pas d'esprit français et notre système d'enregistrement est coûteux et malheureusement peu satisfaisant. L'examen de titres le plus soigné ne donne qu'une sécurité relative. Une multitude de choses échappe encore à l'enregistrement parce que l'on n'y a prévu que des cas parti-

culiers, et ce n'est pas l'un des moindres reproches qu'on peut lui faire que celui de ne jamais fournir la certitude et d'obliger le praticien à faire sur toutes sortes de questions des enquêtes souvent très difficiles, comme par exemple la recherche des états matrimoniaux. Cela vient incontestablement de ce que notre système d'enregistrement ne tient pas compte d'une foule de particularités de notre droit et notamment de la communauté de biens.

Il faut bien reconnaître cependant que c'est là que nos codificateurs avaient la tâche la plus ardue puisqu'il fallait créer de l'ordre avec ce charabia. Ils ont fait un noble effort et ne soyons pas trop sévères si le succès n'a pas été complet.

* * *

Malgré toute l'admiration et le respect que l'on doit avoir pour notre code, il faut bien reconnaître que dans plusieurs parties il est désuet. Si les dispositions principales, les chapitres *Des obligations* et *Des contrats* sont d'une précision qui leur vaut une éternelle jeunesse, d'autres dispositions ne me paraissent plus en harmonie avec les conditions de l'heure présente. S'il faut se garder de croire que la transformation indéniable des conditions de l'existence humaine réclame l'abandon des principes fondamentaux du droit civil, il ne faut tout de même pas soutenir que le droit peut demeurer étranger aux progrès modernes en restant figé dans la forme qui convenait il y a cent ans. Tout en conservant et en respectant les principes fondamentaux, on doit modifier ce qui ne cadre plus avec les circonstances actuelles, ce qui a été rendu désuet par les changements profonds apportés dans les conditions de la vie humaine par le développement industriel et scientifique contemporain.

Je vais donc signaler quelques-unes des dispositions de notre code qui me paraissent devenues désuètes.

En premier lieu, la capacité des personnes. La distinction établie par notre code entre les actes permis à ceux qui n'ont qu'une capacité restreinte et les actes qu'ils ne peuvent faire qu'avec autorisation, est d'une façon générale faite d'après la distinction des biens en meubles et immeubles. Cette distinction était juste à l'époque où la fortune était immobilière et où la richesse consistait à posséder de vastes terres données à rente ou à ferme.

De nos jours, la fortune est au contraire principalement mobilière ; elle consiste essentiellement en placements. Cette transformation me paraît réclamer une modification correspondante du droit. Je puis ajouter qu'elle affecte un bon nombre d'articles du Code.

* * *

Les dispositions de notre code au sujet des obligations du voisinage, particulièrement ce qui concerne les constructions, datent d'une époque où les méthodes de constructions étaient tout à fait différentes de celles qui existent actuellement et où l'on n'avait que de bien piètres notions d'hygiène. Sait-on que le Code civil permet encore à tout propriétaire dans une ville de forcer son voisin à contribuer pour moitié à la construction d'un mur de maçonnerie de dix pieds de hauteur. Que deviendraient nos quartiers résidentiels si l'on s'avisait de se prévaloir de cette disposition. Et, cependant, la loi est toujours là et chaque propriétaire a un droit absolu de s'en prévaloir. De même rien n'empêche la construction à côté d'une jolie résidence d'un édifice de dix étages qui va presque complètement priver l'établissement voisin de la lumière du jour. Certaines corporations municipales ont bien à cet égard des pouvoirs de règlementation, mais dans l'ensemble les dispositions désuètes de notre Code civil à ce sujet sont malheureusement responsables de l'apparence souvent inesthétique de nos villes et villages.

* * *

On peut faire à notre droit sur les successions le reproche assez sérieux de ne pas fournir une certitude suffisante aux intéressés lors de

l'ouverture d'une succession. On ne peut avoir comme. preuve de l'hérédité que la déclaration qu'en font enregistrer les intéressés, déclaration qui n'est requise, cependant, que lorsqu'il y a des immeubles. Cela est assurément fort peu satisfaisant et il serait sûrement beaucoup plus commode qu'un tribunal fût chargé dans tous les cas de rendre un jugement qui déterminerait quels sont les héritiers, quel est le dernier testament, etc. Ces dispositions devraient se relier à celles des droits sur les successions qui apportent à la théorie de la saisine des modifications nombreuses et fort complexes et par cela même contiennent des dispositions qui sont véritablement du droit civil. Peut-être aussi faudra-t-il en venir un jour à un contrôle judiciaire de toutes les administrations des successions et des tutelles.

* * *

Le titre *Du louage* est l'un de ceux qui contiennent le plus d'articles mal rédigés. Cela tient sans doute à ce que l'on s'est écarté du droit français pour y introduire une foule de dispositions tirées de nos usages particuliers à l'époque de la rédaction du Code. L'influence étrangère s'y fait malheureusement ressentir dans toutes ces dispositions que l'on a ajoutées ici et là pour permettre à diverses catégories d'artisans, de voituriers, de vendre les objets affectés d'un droit de rétention. Au lieu de poser un principe général en deux lignes, on a fait de longues dispositions pour de nombreux cas particuliers avec des divergences que rien ne justifie.

Les règles relatives au bail des maisons sont aujourd'hui presque aussi démodées que la construction de l'époque. Et que dire de celles relatives au louage de services si ce n'est que ce sujet est complètement transformé par un multitude de lois que l'on a émises en dehors du code et même par des règlements municipaux.

* * *

Quant au droit maritime, il est bien permis de se demander pourquoi nos codificateurs ont inséré dans le code toutes ces dispositions

qui, même lors de leur rédaction, étaient bien rarement applicables à cause de l'existence de la loi impériale de la marine marchande. Une grande partie des dispositions ne sont que des articles de renvoi aux lois régissant la matière ; plusieurs sont sans aucune application. Tout ce chapitre demanderait à être revisé pour en faire disparaître tout ce qui est inutile et n'y laisser que les quelques règles encore applicables.

* * *

Malgré les critiques plutôt sévères qu'il faut faire de certaines parties de notre Code civil, l'ensemble n'en est pas moins un ouvrage de grand mérite où l'esprit français est merveilleusement conservé et il faut souhaiter que l'aspect général demeure intact. Mais, d'un autre côté, il faut également désirer que toutes les parties qui déparent l'ouvrage soient remaniées pour les remettre en harmonie avec l'ensemble. C'est là une œuvre qui ne devrait être confiée qu'à des mains expertes. L'on ne devrait jamais toucher au droit civil sans y apporter la plus grande circonspection et sans faire examiner par un comité de juristes compétents les répercussions lointaines de ces changements.

J.-A. Gagné

Virage sur le français *

Par Me L. A. ROUSSEAU, LL. L.
NOTAIRE À ORMSTOWN.

N'est-ce pas rouler dans son esprit un louable dessein et poursuivre un idéal élevé que de chercher à ramener l'attention sur les lacunes déplorables de notre savoir court-vêtu, en fait de langage proprement français, dans le champ juridique ? Ce n'est pas là nourrir une vaine espérance ni un projet trop ambitieux, estimons-nous. Notre méthode n'est peut-être pas la plus rationnelle, mais elle paraîtra sage, osons-nous soutenir, en groupant autour de nous, en nous associant le plus d'auxiliaires possible. La langue saine a subi des revers, sinon une éclipse totale, et il importe de signaler ce fait bien haut pour forcer l'entendement. C'est que tout le monde, la classe instruite en particulier, a grandement intérêt de ne pas perdre de vue les règles du beau et bon langage. C'est un bien qu'il faut sauver du naufrage, coûte que coûte, comme l'avoir le plus précieux. Bref, si l'on n'y prend garde, notre négligence, sous ce rapport, sera cause que le français correct n'aura bientôt plus sa place au sein de la docte phalange des hommes de loi. 'Il souffre d'une régression depuis déjà trop longtemps. Un virage sur cet aspect de la question, illustré de maints exemples de nos déficiences, devrait en faire réfléchir plusieurs, même ceux qu'une formation personnelle, une culture plus étendue aurait dû maintenir ou ramener dans la bonne voie. En fait, il nous a semblé utile de mettre sous les yeux maints torts, petits et grands, qui se rencontrent habituellement dans la manière de s'exprimer, même dans la façon de procéder pour la disposition des éléments d'une simple lettre et nous en donnons un exemple :

---

* Voir études antérieures à 39 R. N., p. 516 et à 40 R. N., p. 156.

SAINTE-PHILOMÈNE
Comté de Châteauguay, Qué.
21 octobre 1937.—

MTRE L.-A. ROUSSEAU, NOTAIRE
Ormstown
P. Qué.—

Cher Confrère : —

Voudriez-vous me faire parvenir une copie de l'acte de Donation par O. D. & Uxor à X. D., reçu par le notaire J. J. H., le 22 juin 1904, sous le No. 2615 des minutes dudit Notaire et enregistré sous No. 31604.

Vous m'obligeriez beaucoup en me faisant tenir cette copie le plus tôt possible.—

Sur réception de votre compte, je vous ferai parvenir un mandat.—

Votre très dévoué,

X.

CORRECTION PROPOSÉE :

SAINTE-PHILOMÈNE
(Châteauguay) Québ.
Le 21 *octobre* 1937.

Cher confrère,

Veuillez m'adresser une expédition de l'acte de donation A. et son épouse à B., reçu par le notaire J.-J. H., le 22 *juin* 1904, *n°* 2615 *de ses minutes, et enregistré n°* 31,604.

Vous m'obligeriez en me faisant tenir cette expédition le plus tôt possible.

Sur réception de votre compte, je l'acquitterai par mandat.

Votre très dévoué,

X.

Me L.-A. Rousseau, Notaire,
Ormstown, Québ.

Tout bien compté, au moins dix-huit fautes, les unes moins évidentes, les autres plus graves, sont disparues.

Cette lettre pas longue semblait parfaite pour une lecture à l'écoute, mais une lecture à vue révèle tout de suite quantité de petits détails défectueux.

Comme variante, voici un rapport d'huissier dans la forme ampoulée ordinaire (je transcris une formule imprimée à l'avance) : —

« Je soussigné, résidant à Montréal, dans le district de Montréal, l'un des Huissiers jurés de la Cour Supérieure du Bas-Canada, dûment admis pour le dit District, certifie sous mon serment d'office, que le troisième jour d'avril, mil neuf cent trente-sept, entre onze et midi heures de l'avant-midi, j'ai signifié D. B., le témoin en cette cause devant la Cour. des Commissaires, paroisse de Saint-Malachie d'Ormstown, en lui laissant copie dûment certifiée du dit subpœna, parlant et en laissant la dite pièce à lui-même personnellement.

De plus que la distance de mon domicile, et du... au lieu de ladite signification est de un mille.

Daté à Ormstown 3ième jour de avril 1937.

X.,
H. C. S.

Essayons de refaire ce texte en le débarrassant de ses scories, de son verbiage inutile, véritable superfétation :

« *Je soussigné, demeurant à..., l'un des huissiers près la Cour supérieure séante à Valleyfield, certifie sous mon serment d'office que le trois décembre, mil neuf cent trente-sept, entre neuf et dix heures du matin, j'ai signifié le bref d'assignation (mutatis mutandis) d'autre part à Mr X. à son domicile à St-Malachie (Châteauguay) en parlant à lui-même et en laissant une copie certifiée dudit bref à sa personne (ou bien à une personne adulte de son domicile).*

Que la distance de mon domicile à l'endroit de la signification est de quatre milles et de la maison d'audience (ou du Palais de justice) au même endroit est de cinq milles.

Montréal, ce 3 *décembre* 1937.

X.

P. S.— Dans un prochain fascicule nous donnerons un rapport plus soigné.

Passons maintenant à diverses expressions.

SIGNATURE

Et après lecture faite, la testatrice, le notaire et les témoins ont signé en *la* présence les uns des autres (et non en présence).

SUPERFICIE

Mesurant deux arpents sept perches neuf pieds *en* largeur *sur* six arpents neuf perches vingt pieds (non vingt et un) en profondeur.

LEDIT, LADITE, DUDIT, AUDIT, DESDITS, AUXDITS

Ledit *tel*, ladite grange, ladite somme, cette répétition est fastidieuse le plus souvent et n'ajoute rien à la précision du sens, à la clarté du style juridique ; dans la plupart des cas, on pourrait omettre cette espèce de superfétation dans la rédaction d'un acte quelconque et le sens correct s'entendrait tout aussi bien (CELLIER, *Du notariat*, Paris 1840). Mais quand on emploie ces expressions, il faut les écrire en un seul mot.

AU MIEUX DE MA CONNAISSANCE

Vaut mieux que « au meilleur de »... (*to the best of my knowledge*) qui est un anglicisme, une forme interlope. On dit bien *du meilleur de mon coeur*, *du meilleur de mon âme* mais, *d'après ce que j'en sais*, *si je m'en souviens bien*, *si je me le rappelle*, *autant que je sache*, selon le cas. (S. R. C. 1927, c. 35, a. 7).

CONSEILLER LÉGISTE OU JURIDIQUE

Est français, mais aviseur légal, non, Ce dernier n'est que la traduction mot à mot de l'expression anglaise *legal adviser*.

CHARGER

Emporte l'idée d'un excédent du prix, du coût ordinaire d'un article quelconque ou chose dans le commerce.

Les compagnies d'assurance en particulier font un abus de cette mauvaise traduction de l'anglais *charge*. Ainsi : « Moins d'un mois, charger la moitié. Plus d'un mois, charger tout le mois, etc. » Telles sont les instructions aux agents au sujet des primes demandées aux assurés.

— « Combien chargez-vous pour un acte de... ? — Je charge dix dollars.— Et pour l'enregistrement, vous chargez... ? » Voilà autant de charges accablantes. Les mémoires d'avocats, les comptes de notaires et autres sont sur ce ton de la charge et ce mauvais usage n'est peut-être pas prêt de disparaître de la phraséologie courante, malheureusement. Pourquoi ne pas dire tout simplement : Je vous compterai dix dollars. Le verbe compter apporte déjà une solution, mais il faudrait s'en souvenir à l'occasion, voilà.

ESCROW

Dans une capitalisation, au sujet de mines par exemple, on dira : Actions émises, $2,400,000 (dont $2,050,000 sont en escrow) en payement de la propriété et pour du comptant. Que signifie cette expression ? *En garantie temporaire*.

INCORPORÉ

La compagnie a été constituée en corporation (personne morale) et non a été incorporée. Une compagnie peut bien être incorporée à une autre pour ne former plus avec elle qu'un seule et même personne morale ou corporation, mais c'est fautif de dire et d'écrire, incorporée,

dans le sens de formée en corporation. Cet « incorporée » n'est qu'une traduction littérale d'*incorporated*. Si l'anglais peut se permettre cela, le français, au grand jamais.

Moyens

Facultés pécuniaires : contribuer selon ses moyens. Lui préférer ressources en maints cas. Ses ressources ne lui permettent pas d'acquérir une auto de luxe. Ses ressources sont limités aux loyers qu'il touche bon an mal an. Mes faibles ressources ne me permettent pas de me porter à votre secours.

Par-devant

N'en déplaise au confrère Me Demers (Donat) (*Revue*, tome 36 n° 2, pag. 49 et suivantes. *Le français dans les actes notariés*)

Libellé

Dans le même fascicule, entr'autres choses intéressantes sur lesquelles nous reviendrons en temps et lieu, nous lisons : « et si nous en avons trouvé (des actes notariés) de libellés en excellent français... ». Libeller, rédiger convenablement une demande judiciaire, soit dans la forme légale. La même chose peut se dire de la rédaction d'un acte notarié, peut-être bien, mais il y a une certaine nuance dont il convient de tenir compte dans l'emploi des verbes, en langage juridique, semble-t-il. C'est pourquoi on dit bien : dresser un acte, une requête, un plaidoyer, les rédiger, les libeller, mais passer un acte rédigé par une personne compétente qui sait aussi comment doit se libeller une requête. Les parties passent l'acte entre elles. Seul le notaire a qualité pour le recevoir.

Peut-on dire que le jugement d'un tribunal est bien libellé, et que cela renferme le sens de *rédigé* dans une forme légale ? Y a-t-il des formes prescrites pour cela comme pour l'acte devant notaire ? Libre à chacun d'arrêter son choix sur l'un ou l'autre verbe, mais encore

une fois ces verbes ne sont pas absolument synonymes ou interchangeables à volonté.

PRATIQUANT

Me Potvin résidant et pratiquant à Péribonka...

Le mot pratiquant est bien joli, mais cet adjectif signifie : qui accomplit ses devoirs religieux. C'est alors un beau certificat que chacun se décerne, excusez du peu. Passe pour le mot résidant, car un tabellion doit nécessairement avoir un lieu de résidence (il peut en avoir plusieurs) comme il a un domicile, mais un seul à la fois, bien qu'il puisse en avoir plus d'un successivement. En vérité il faut adopter l'expression, exerçant à Péribonka (Lac St-Jean), soussigné.

L.-A. ROUSSEAU

Solidarité inter-professionnelle

Par M. Louis-Philippe MORIN, *C. P. A.*
EX-PRÉSIDENT DE LA CORPORATION DES COMPTABLES PUBLICS LICENCIÉS DE LA PROVINCE DE QUÉBEC.

« Pour nous grandir », tout facteur doit être mis en œuvre. Les races fortes nous donnent toutes l'exemple d'une grande solidarité. L'anglo-saxonne est particulièrement à imiter à ce sujet dans ses activités, petites et grandes, au Canada et ailleurs. Avons-nous jamais songé à la fécondité que nous vaudrait une parfaite solidarité interprofessionnelle ? En outre de faire concourir toutes les professions à notre avancement général par l'apport concerté de toutes les énergies spécialisées, les professions y puiseraient un regain de vitalité, de compétence et de sécurité.

Sur le terrain économique, tous s'accordent à voir dans des professions fortement constituées, une condition de notre affranchissement. Pour cela, il leur faut des cadres bien définis et constamment respectés. Nous n'en sommes plus au début de la colonie où il fallait être de tous les métiers pour ouvrir le pays à la civilisation. Ce sont même les progrès de la civilisation qui motivent et imposent la subdivision des professions et métiers anciens, à cause de la spécialisation nécessaire dans le jeu des complications économiques actuelles. Plus que jamais la vieille formule « chacun son métier » conduira nos compétences aux postes de commande.

Chacun son métier

Il n'est pas bon que la coiffeuse se fasse barbier. Le barbier fait grise mine à la coiffeuse qui s'avise de tonsurer. Mais si le barbier veut se passer de la coiffeuse, la coiffeuse voudra et devra peut-être se passer du barbier...

Le menuisier ne doit pas se faire peintre. Le peintre n'aime pas le menuisier qui badigeonne des maisons. Mais si le peintre veut se faire menuisier, le menuisier voudra et devra peut-être se faire peintre...

L'huissier est un intrus dans le rôle d'avocat. L'avocat peste contre l'huissier qui donne des opinions légales. Mais si l'avocat veut évincer l'huissier, l'huissier voudra et devra peut-être évincer l'avocat...

Le financier ne peut suppléer au notaire. Le notaire déteste le financier qui encourage les contrats sous seing privé. Mais si le notaire veut ignorer le financier, le financier voudra et devra peut-être ignorer le notaire...

Le comptable déraille en devenant banquier. Le banquier est hostile au comptable qui tient un comptoir de valeurs. Mais, si le banquier veut devenir comptable, le comptable voudra et devra peut-être devenir banquier...

Dans chaque cas d'empiètement il y a anarchie professionnelle et charlatanisme au détriment du public et des professions elles-mêmes. Plus les empiètements se multiplient, plus les métiers se dégradent et s'appauvrissent. Il en résulte une contagion ruineuse pour tous.

Hommes de lois et comptables licenciés

La direction de cette revue m'a prié de donner ici le point de vue du comptable licencié. J'espère être discret dans ma franchise et juste dans mes observations que je désire strictement objectives.

La profession de comptable licencié mérite sans doute sa part de reproches. Ses cadres n'étant pas encore fixés par la coutume ou la tradition, il a pu lui arriver parfois d'empiéter sur d'autres, même si elle a pour elle l'excuse d'avoir à se tailler un domaine devant se détacher de domaines anciens. Cela découle de l'évolution économique, qui exige une nouvelle classification des prérogatives professionnelles

où les anciennes professions trouveront d'ailleurs leur large part de fonctions et d'activités nouvelles.

En attendant un régime corporatif qui définisse nettement les prérogatives de chaque profession ou métier, les professions actuelles doivent tendre, semble-t-il, à la pratique d'un code de solidarité interprofessionnelle qui s'élaborerait graduellement en s'inspirant des plus fécondes traditions. Plus les professions se prêteront un mutuel concours et plus elles deviendront fortes et profitables à leurs membres respectifs.

Pour concrétiser ma pensée, l'on comprendra que je doive recourir à l'expérience personnelle. L'illustration en a que plus de chance d'être claire et complète.

Dans l'obtention de lettres-patentes fédérales ou provinciales, par exemple, il est naturel et légitime même que le comptable public dirige ses clients vers les bureaux d'avocats ou de notaires qui le consultent habituellement au sujet de la capitalisation des compagnies en formation, qui requièrent habituellement ses services pour la préparation des états financiers devant servir de base aux diverses capitalisations et qui n'ignorent pas les exigences de la loi quand vient le temps de suggérer un vérificateur à inscrire dans les premières minutes de chaque compagnie. L'on me pardonnera ce réalisme. Mais je suis bien à l'aise pour y recourir, étant convaincu que les services des professionnels ne sont pas complets et ne protègent pas suffisamment les clients sans ces précautions essentielles. Les promoteurs doivent recevoir du professionnel ces directions techniques et légales, sans quoi, je le répète, toute incorporation risque d'être boiteuse et porter des germes de ruine.

Nombreux sont les domaines où cette expérience peut se répéter. Combien d'occasions d'échanger des services professionnels peuvent naître au sujet des affaires ci-après :

Comptabilité professionnelle,

Arbitrage et redditions de comptes,

Litiges financiers et commerciaux,
Capitalisation de compagnies,
États financiers et inventaires,
Rapports au fisc et fiducies,
Comptabilité et droits de successions.

Chose étrange, les vieux bureaux d'avocats ou de notaires où l'expérience et l'entraînement paraîtraient suffir, pratiquent davantage cette solidarité interprofessionnelle en se faisant couramment assister de comptables publics licenciés ; tandis que les jeunes y ont timidement et rarement recours. Si la recette ne réussissait pas à ces professionnels, vous imaginez facilement qu'ils la laisseraient vite tomber. C'est peut-être même grâce à l'efficacité de cette solidarité interprofessionnelle, que certains bureaux finissent par s'imposer davantage en assurant ainsi plus de satisfaction et de protection à leurs clients.

L'on comprendra que je ne multiplie pas les exemples sur ce terrain. Ce qui précède illustre un peu ce que j'espère avoir démontré, à savoir : la solidarité interprofessionnelle est une source d'avancement et de progrès individuels et collectifs.

Louis-Philippe MORIN

Des servitudes réelles *

Par Me Ulric JORON, LL. L.
NOTAIRE À MONTRÉAL

EXTINCTION ET MOYENS DE CONSERVATION

Nous avons vu que les servitudes ne se constituent pas par prescription (art. 549 C. c.). Elles peuvent cependant s'éteindre de cette manière (art. 562 C. c.), et par confusion (art. 561 C. c.) ou encore par l'extinction ou la perte et destruction de ce qui en est l'objet (art. 559 C. c.).

Notes des codificateurs : Les servitudes cessent : 1° Lorsqu'il survient quelqu'événement qui rend la servitude impossible (559), mais elles revivent si cette impossibilité disparait (560). 2° Par la réunion, à titre de propriété, des deux fonds dans la même main (561). 3° Par le non usage pendant trente ans (562) qui commencent à courir, pour les servitudes discontinues, du jour où l'on a cessé d'en jouir et pour les servitudes continues, du temps où il a été fait un acte contraire à leur exercice (563). Le mode même de la servitude se prescrit également (564), mais ces diverses prescriptions ne courent pas ou sont interrompues, si l'un des copropriétaires de l'héritage dominant a joui de la servitude, ou si l'un d'eux était mineur ou autrement privilégié (565, 566).

Le premier article de cette section ne souffre aucune difficulté et ne requiert aucune remarque. Le second (560), conforme au droit romain et à l'ancienne jurisprudence, diffère de l'article 704 du Code de Napoléon, qui fait courir la prescription contre la servitude par le non usage même lorsqu'il provient de la force majeure, d'un obstacle ou d'un fait que celui à qui elle appartient n'a pu ni prévenir ni faire cesser. Cette doctrine est nouvelle et contraire à la règle ***contra non valentem agere***, etc., aussi cette partie de l'article 704 a-t-elle donné lieu à de nombreuses discussions dans lesquelles il est inutile d'entrer

* V. Etude précédente au fascicule de décembre, p. 195.

puisque les Commissaires n'ont trouvé aucune raison de se départir de l'ancienne règle, à laquelle est conforme l'article 510.

* * *

Le troisième article (561), est sans difficulté, il est fondé sur la règle *res sua nemini servit ;* mais pour que la servitude soit éteinte par la réunion, il faut qu'elle soit à titre de propriété pour les deux immeubles ; c'est ce que ne dit pas l'article 705 du Code de Napoléon, critiqué pour cette omission par l'auteur des Pandectes Françaises, à la suggestion duquel l'on a fait l'ajouté qui se trouve à l'article soumis (vol. 5, p. 509).

Quant aux autres articles de cette section, ils embrassent les différents cas où la servitude peut ou non s'éteindre par suite de la prescription ; les dispositions qu'ils contiennent auraient, pour la plupart du moins, pu être renvoyées au titre des prescriptions, qui est leur place naturelle : cependant les Commissaires, suivant l'exemple des auteurs du Code Napoléon, ont cru devoir les conserver en ce lieu, afin de rendre plus complet ce qui regarde l'important sujet des servitudes dont les articles en question forment le complément.

Mais comment les conserver ? Par l'enregistrement, comme pour le douaire (art. 2116 et 2116*a* et 2116*b* C. c.).

Comme le douaire, en effet, la servitude antérieure au Code doit être renouvelée (44-45 Victoria, chap. 16, 1881), et le statut 47 Victoria, chap. 15, étendait jusqu'au 1er janvier 1885 le délai pour l'enregistrer ; et « à défaut d'enregistrement, nulle servitude *réelle*, *contractuelle*, *discontinue et non apparente*, n'a d'effet vis-à-vis des tiers acquéreurs et créanciers subséquents dont les droits ont été enregistrés » (art. 2116*a* C. c.).

De plus, depuis le 1er janvier 1917 inclusivement, *toute* servitude *réelle et contractuelle*, établie à ou après cette date, pour valoir à l'encontre

des droits enregistrés des tiers acquéreurs et créanciers subséquents, *doit être enregistré* antérieurement (art. 2116*b* C. c.).

Il est à remarquer cependant que nonobstant les articles 2116*a* et 2116*b* C. c. ci-dessus cités, *la servitude par destination du père de famille* (art. 551 C. c.) *n'a jamais eu et n'a pas encore besoin d'être enregistrée*, car, bien qu'une servitude réelle, *ce n'est pas une servitude contractuelle.* Et il a été décidé par la Cour suprême, le 2 février 1926, dans la cause de *Roberge* c. *Martin*, ci-dessus citée, (2 D. L. R. 1926, p. 182, et 30 *Revue du Notariat*, p. 61) que les articles 2116*a* et 2116*b* C. c., « deal only with contractual easements, that is to say *created by contract*, which the English text of these articles translates with the words *Constituted by title.* An easement by destination of the proprietor is not a contractual easement. It is the result of some act, that is to say, *from arrangement made by the owner* of two properties or of two parts of the same property, *by which he dedicates one* property or an individual part of a piece of property, *to the service of the other.* It cannot conceivably be created by contract, for at the time *when the dedication is made*, there is only one *owner*, and it is by him that the arrangement or the disposition of the property is made. Nor can it be any more justly said that the servitude has been *constituted by title*, although the dedication carries title with it when it satisfies the requirements of article 551, for *equivalent to a title* is not *constituted by title* which the French text of articles 2116*a* and 2116*b* shows to be the qualification of an easement created by contract. » (Voir aussi études suivantes dans la *Revue du Notariat : Faut-il un écrit pour établir une servitude* (Vol. 7, p. 165) ; *Servitudes — Enregistrement — Renonciation* » (Vol. 11, p. 58) ; *La Vente Municipale purge-t-elle les servitudes* (Vol. 11, p. 321) ; *Vente d'un immeuble sujet à une servitude qui le grevait autrefois* (Vol. 11, p. 352) ; *Servitude — Prescription, Droit de passage — Extinction* (Vol. 13, p. 382) ; *Servitude — Preuve testimoniale* (Vol. 14, p. 262) ; *Servitude — Vente par décret — Fonds*

dans la même main (Vol. 15, p. 219) ; *Enregistrement de servitudes — Droit de passage* (Vol. 16, p. 20) ;

Dispositions spéciales.

Mur mitoyen

D'après M. Mignault « la mitoyenneté est, en général, la copropriété, par portions indivises, d'un objet intermédiaire servant de limite et de séparation à deux propriétés contiguës et spécialement le mur mitoyen est celui qui appartient indivisément, en commun, à deux propriétaires dont il sépare les fonds ou héritages ».

« Un mur est mitoyen et commun, dit Pothier, lorsque deux voisins l'ont fait construire à frais communs sur les extrémités de leurs héritages respectifs ; ou lorsqu'un seul l'ayant fait construire à ses frais, sur l'extrémité de son héritage, l'autre voisin en a acquis de lui la communauté. »

Pour qu'un mur soit mitoyen il faut donc *a*) qu'il soit construit sur la ligne séparative ; *b*) qu'il soit construit à frais communs, ou *c*) que, ayant été construit par un seul « sur l'extrémité de son héritage, l'autre voisin en acquiert ensuite la communauté » (art. 518 C. c.).

M. Mignault (Vol. 3, page 66) semble prétendre à l'encontre de notre confrère, Me J.-M. Savignac (*Des murs mitoyens*, 1924), que « le propriétaire d'un terrain vacant adjoignant immédiatement un autre terrain vacant, peut, sans avis et sans le consentement du propriétaire de tel lot adjacent, bâtir un mur de maison dont partie reposerait sur son terrain et l'autre partie sur le terrain voisin », et il allègue comme raison qu'il y a ici une exception, admise en faveur de la mitoyenneté, au principe que nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique (art. 407, C. c.), mais il admet lui-même immédiatement après que « nous n'avons là-dessus aucun texte formel » et que comme mesure de prudence « le

constructeur devra, avant d'asseoir un mur en partie sur le terrain du voisin, lui donner un avis pour lui permettre de surveiller la construction du mur ».

Je crois que l'article 407, C. c., ne souffre pas une telle exception et je suis d'avis qu'elle ne saurait être admise en faveur de la mitoyenneté, car s'il n'y a rien dans notre loi qui permette à quelqu'un de s'emparer de la propriété d'autrui, je ne vois pas bien pourquoi un voisin pourrait davantage s'emparer d'une lisière de terrain, qui ne lui appartient pas, pour y asseoir partie de son mur ! Si les propriétaires voisins avaient ce droit, le propriétaire du lot vacant qui se trouverait situé entre deux murs érigés chacun pour partie sur son terrain et qui ne désirerait pas ériger une bâtise ayant murs mitoyens, se trouverait à perdre un pied et demi de largeur par toute la profondeur de son terrain sans compensation !

On a prétendu que les articles 518 et 520 C. c. autorisaient une telle manière d'agir. D'abord l'article 518 C. c. ne s'applique pas du tout, car il n'y est question que du moyen de rendre mitoyen un mur érigé totalement sur la propriété du voisin ; et l'article 520 C. c., ne s'applique pas davantage, car il n'y est question que du mur de clôture, et le mur de clôture étant un mur qui sépare des lieux neutres et où il n'y a a pas de bâtiment ni d'un côté ni de l'autre, il serait, je crois, impossible de prétendre que le propriétaire d'un terrain, sous prétexte que son voisin est obligé de se clore, pourrait exiger de ce dernier (qui ne possède qu'un lot vacant) qu'il contribue une partie de son terrain pour l'érection d'un mur de maison qui ne servirait qu'à soutenir la propriété de son voisin.

Au contraire je prétends, avec M. Savignac, que la mitoyenneté ne peut exister, ou en d'autres termes qu'un mur de maison ne peut être mitoyen à moins qu'il ne serve de soutien et de division à deux bâtisses ou maisons, et le propriétaire d'un terrain vacant ne peut prétendre ériger sur la ligne de division entre son emplacement et

celui du voisin qui est aussi vacant, un mur *destiné* à devenir mitoyen sans avoir donné avis à son voisin et sans le consentement de ce dernier.

Je conclus donc que celui qui bâtit le premier ne peut, à son gré, à l'insu de son voisin et conséquemment sans son consentement, asseoir un mur de maison moitié sur son terrain et moitié sur le terrain de son voisin ; s'il agit ainsi, je crois qu'il agit illégalement, attendu qu'il n'y a rien dans notre droit qui l'autorise en ce sens et qu'au contraire il s'infère des articles ci-dessus cités du Code civil qu'il n'a pas ce droit et que le voisin peut l'empêcher d'empiéter ainsi sur son terrain, et, si les travaux sont commencés, en empêcher la continuation dès qu'il en a connaissance. Je suis de plus convaincu que si le mur est complètement terminé, le voisin, s'il n'en a pas été avisé antérieurement et n'a pas eu connaissance de sa construction, aurait droit à une action en démolition, dans un délai raisonnable de la date où il aura connaissance de tel empiètement et que de plus, lors même qu'il aurait laissé exécuter les travaux, il a certainement droit au paiement de la valeur de son terrain sur lequel tel mur empiète ; et que jusqu'au paiement le propriétaire du lot voisin ne peut consentir aucun acte qui aurait pour effet d'affecter hypothécairement la partie de son terrain sur laquelle se trouverait érigée partie du dit mur.

Je dois admettre cependant que l'usage dans la Cité de Montréal, qui n'est pas conforme au texte de la loi ni à mon opinion, serait probablement admis par le Tribunal comme donnant droit et raison au constructeur.

Il a aussi été jugé, dans la cause de *Gagné* c. *Bourret* ci-dessus mentionnée, le 26 avril 1929 (47 B. R. 547) que « lorsqu'une maison a été construite pour partie sur le fond du voisin, *sans protestation de sa part*, il en résulte *une sorte de droit de superficie* au profit du constructeur et de ses ayants-cause ; et le propriétaire du fonds ne peut les contraindre à démolir la partie de l'édifice qui empiète chez-lui ni à supprimer les fenêtres et balcons qui en sont le complément. »

Il a, en outre, été jugé par le juge Surveyer, le 30 septembre 1927, dans la cause de *Morgan* c. *Martel* (33 R. de J. 502) que « la convention par laquelle le vendeur d'un immeuble *se réserve la mitoyenneté* du mur de la bâtisse vendue est une *clause légale ;* et que le droit de mitoyenneté que le vendeur s'est ainsi réservé lui donne alternativement deux droits : *a*) celui de vendre la mitoyenneté du mur s'il devient acquéreur du lot voisin ; et *b*) dans le cas contraire celui d'exiger de l'acquéreur du lot contigu, qui se sert de ce mur, une indemnité égale à la valeur de sa mitoyenneté ». (Voir aussi dans le même sens jugement du juge Mathieu dans la cause de *Duperrault* c. *Roy*, C. S., vol. 28, 1905, p. 519, reproduit dans *Revue du Notariat*, volume 9, page 153).

Il a de plus été jugé par le juge Belleau le 18 mai 1923, dans la cause de *Simon* c. *Turcotte* (61 C. s., 381), que : 1° les droits de mitoyenneté relatifs au mur de séparation de deux maisons, acquis par destination de père de famille ou comme accessoire de la propriété, se limitent à ceux qui sont apparents, d'après l'état des lieux, créés par l'auteur commun ; 2° suivant l'interprétation stricte de l'article 551 C. c., on ne peut réclamer de droit de mitoyenneté par destination de père de famille sans en rapporter un écrit ; et 3° celui qui acquiert le droit de mitoyenneté dans un mur, sans restriction, est néanmoins tenu de respecter l'état de chose existant lors de son acquisition, et de laisser au voisin l'usage exclusif des cheminées établies dans le mur pour le service de sa maison. (Voir aussi études dans la *Revue du Notariat : Servitude — Contremur* (vol. 11, p. 149) et *Mur mitoyen — Servitude conventionnelle et par destination de père de famille* (vol. 22, p. 362).

Droits de vue et de passage

L'article 536 C. c., dit « qu'on ne peut avoir vues ou fenêtres d'aspect, ni galeries, balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage *clos ou non clos* de son voisin si ce n'est à la distance de six pieds de cet

héritage » et l'article suivant ajoute « qu'on ne peut avoir vues ou baies de côté ou obliques sur cet héritage s'il n'y a deux pieds de distance. *Mais quelle est la mesure qui s'applique? Est-ce la mesure française ou la mesure anglaise?*

D'après les Statuts Refondus de Québec 1888, chap. 52, sous le titre *Des arpentages*, sous-titre *Des mesures et étalons*, art. 4134, la mesure de terrain dans cette province est la même que celle qui existait avant 1760 (C. A. D. française), pour les terrains compris dans les seigneuries, mais dans les cantons, la mesure de terrain était la mesure anglaise.

Cependant, dans une cause de *Béchard* c. *Boucher* rapportée au Vol. 31 des Rapports Judiciaires de la Cour supérieure, page 92, la Cour de Revision par jugement rendu le 28 février 1907, a décidé qu'il pouvait être dérogé à cette règle par convention et que si un terrain faisant partie d'une seigneurie était originairement vendu avec désignation expresse de contenance en pieds de mesure anglaise, les aliénations subséquentes de portion de ce terrain, par étendue de pieds, sont aussi censés être faites en pieds anglais, s'il y est référé au titre originaire, bien que dans ces aliénations il n'ait pas été indiqué de quelle mesure il s'agissait.

Mais depuis, cette législation parait avoir été abrogée attendu qu'aucun article dans les mêmes termes que l'article 4134 ci-dessus cité ou autres termes équivalents n'ont été rapportés dans les Statuts Refondus de Québec 1909 et de ceux de 1925 sous les mêmes titres et sous-titres, et qu'il n'apparait pas y avoir été référé en aucune façon dans les dits Statuts Refondus.

Il faudrait donc interpréter les contrats dont l'objet est un immeuble, dont la contenance en pieds n'est pas clairement établie, en suivant les règles de la situation des immeubles (art. 6 C. c.) du lieu où l'acte a été passé (art. 8 C. c.) de l'interprétation des contrats (art. 1013 C. c. et suivants) et la jurisprudence s'y rapportant, à l'effet

qu'il faut tenir compte de l'intention des parties, de l'interprétation qu'elles y ont elles-mêmes donnée et des usages du lieu où le contrat est passé, (Langelier, Vol. 1, p. 20, Beauchamp, C. C. A. Supp. Vol. 1, p. 546).

« Celui qui établit une servitude est censé accorder tout ce qui est nécessaire pour qu'il en soit fait usage » (art. 552 C. c.) et la doctrine et la jurisprudence sont à l'effet que la servitude générale d'usage comporte le droit de passage et le droit de vue et que « lorsqu'un propriétaire subdivise une terre en lots à bâtir et établit des ruelles communiquant avec les chemins publics *pour l'usage* des acquéreurs auxquels il vend des lopins de terre, de manière à ce qu'il ne lui reste qu'un droit de propriété stérile, ces ruelles peuvent être assimilées aux rues publiques et les propriétaires riverains y ont droit de vue. »

Toutefois, le droit de passage, dans un passage établi par deux propriétaires voisins, n'inclut pas le droit d'usage généralement ni le droit de vue, mais il comporte aussi bien le droit de passage en voiture, automobile, ou avec animaux, qu'à pied, à moins qu'il n'ait été restreint à ce dernier.

Ainsi il a été décidé que :

1° Le droit de passage comporte le droit de passage à pied, en voiture, etc. pour celui en faveur de qui ce droit existe, ses visiteurs, etc., à moins qu'il n'ait été expressément limité ou restreint par le titre constitutif (*Valois* c. *Latour* le 28 février 1921, 32 B. R. 281, et *Desormeaux* c. *Morin*, le 28 février 1922, 33 B. R. 470, ainsi que notes dans jugement de la Cour du banc du Roi, dans la cause de *Martin* c. *Daignault et al.*, ci-dessus mentionné B. R. 39, 381) ;

2° Le droit de passage dans une ruelle inclut généralement le droit d'y avoir portes et fenêtres » (Cour du banc du Roi 27 avril 1918, *Loranger* c. *Aubry & Debien*, 17 B. R. 519).

Il ne faudrait cependant pas confondre une ruelle établie par le plan et le livre de renvoi officiels et un passage établi par deux

propriétaires voisins pour moitié par chacun d'eux sur leurs emplacements respectifs, car il a aussi été jugé « qu'il n'y a pas de propriété commune, lorsque l'assiette d'une ruelle est fournie par chacun des propriétaires riverains, car chacun alors conserve la propriété de son terrain, à moins qu'il ne ressorte de l'acte que les propriétaires ont voulu créer une propriété indivise. » Et si le titre n'établit qu'un droit de passage sur une lisière de terrain de huit pieds de largeur dont quatre pieds de largeur fournis par chacun des propriétaires riverains, aucun d'eux n'aura le droit « de placer des vues dans son mur joignant immédiatement ce passage » et s'il le fait, l'autre aura le droit de « demander la suppression de ces vues comme étant à moins de six pieds de sa propriété. » (B. R. 1896, Montréal, *Hotte* c *Fauteux* 5 B. R. 38), et

3° Lorsque le titre constitutif d'un droit de passage n'en fixe pas l'assiette en termes précis et formels, la longue possession le détermine et ceux en faveur de qui le droit de passage existe ont un droit de passage de huit pieds qui puisse leur permettre de passer à pieds, à cheval et en voiture ou auto » (*Marchand* c. *Lalonde*, en 1926, C. s., Vol. 64, p. 103).

Cette étude bien incomplète donnera tout de même, je l'espère, une bonne idée de la complexité de la question des servitudes et de la nécessité de toujours étudier bien attentivement les termes, clauses et conditions du titre constitutif, contrat ou simple écrit émanant du propriétaire du fond asservi.

Ulric JORON.

La loi des droits sur les successions de la province de Québec *

Par Me Jean CASGRAIN, *LL. L.*,
AVOCAT AU BARREAU DE MONTRÉAL.

SIXIÈMEMENT : *Evaluation de certains biens :*

Une autre recommandation concerne l'évaluation de certains biens.

La loi impose ses droits, d'après la « valeur totale » de la succession, sur la « valeur réelle » des biens lors du décès. Les paragraphes 4, 5 et 6 de l'article 3 nous donnent les indications suivantes :

Le paragraphe 4, entre autres : « Valeur totale signifie la valeur réelle des biens, après qu'on en a déduit les dettes et charges existant à la date du décès et dont la déduction est accordée ; . . . »

Le paragraphe 5, ajouté en 1931, se lit comme suit : « Si le bien est une valeur mobilière cotée publiquement, la valeur ainsi cotée sera considérée équivalente à sa valeur réelle, à moins que preuve au contraire ne soit faite. »

Et le paragraphe 6, ajouté en 1935, déclare : « Si le bien est un effet mobilier corporel habituellement dans le commerce, sa valeur sur le marché est censée être équivalente à sa valeur réelle. »

En thèse générale, il est raisonnable de s'appuyer sur la valeur réelle des biens et d'exiger que cette valeur réelle se rapporte à la date du décès, puisque c'est par le décès que les biens sont transmis et deviennent sujets aux droits.

Il ne faut pas oublier, cependant, que ces droits peuvent être très onéreux, que les biens grevés sont normalement ceux qui les acquittent, et que pour les acquitter, une bonne partie de l'actif devra être réalisé. Nombreuses sont les successions où l'actif liquide est totalement insuffisant, même à cette unique fin. Une réalisation forcée n'est

---

* V. étude précédente au fascicule de décembre, p. 217.

jamais avantageuse. Non seulement la vente des immeubles ne raportera pas la moitié du prix normal, mais la liquidation sur le marché d'un bloc important d'actions ou d'obligations, la vente d'intérêts dans une petite entreprise ou dans une entreprise privée se fera à perte.

En pratique, il est impossible, à cause des ajustements que le décès entraîne forcément, et à cause de la loi des droits sur les successions elle-même, de monnayer aussitôt après le décès même des biens facilement négociables comme des valeurs de bourse. En différant par nécessité, il arrive que la vente de ces valeurs se fasse sur un marché très à la baisse Le prix perçu est bien inférieur à la valeur réelle au décès. Puisque cettte perte est directement attribuable aux exigences et aux délais de la loi, ne serait-il pas juste que la loi consente à en tenir compte dans sa réclamation des droits ?

Aux États-Unis, on déclare la valeur réelle au décès, mais le fisc tient compte, pour tous les biens et non seulement pour les valeurs de bourse, de la dépréciation qui se produit dans l'année du décès. Voilà une mesure très juste. Souvent, même une année n'est pas suffisante pour le règlement d'une succession et la réalisation de la partie de son actif qui doit faire face aux charges causées par le décès.

Québec devrait ajouter une disposition semblable à sa loi. Les droits imposés seraient sujets à remboursement ou à réduction sur preuve que les biens cotisés, vendus dans l'année aux conditions du marché, n'ont pas donné leur valeur réelle au décès.

Autre question d'ordre pratique. Il ne faut pas que l'appréciation de la valeur réelle lors du décès repose sur l'arbitraire. Comment déterminer la valeur réelle d'un immeuble ? L'évaluation municipale justifie-t-elle le Percepteur d'en faire le minimum de sa propre évaluation ? Depuis quelques années, aujourd'hui et pour longtemps encore, l'évaluation municipale excède souvent la valeur réelle. Que pour assurer une certaine stabilité au budget municipal il soit opportun, ce qui est discutable, de ne pas modifier trop souvent les évaluations, là n'est pas la question. Il faudrait que le Percepteur des droits de

succession tienne compte de nombreux facteurs, souvent négligés dans l'évaluation municipale. Par exemple, il ne devrait pas oublier la dépréciation.

Pour la seule cause de vétusté, l'impôt fédéral sur le revenu reconnaît les amortissements suivants :

Bâtisses en bois : 5% par année pendant 20 ans ;

Bâtisses en bois et brique, 2% pendant 40 ans ;

Bâtisses en béton, 2% pendant 50 ans.

La machinerie, l'ameublement, l'outillage, le roulant d'une bâtisse ; 10% pendant 10 ans.

Des lots vagues qui, souvent, ne doivent leur existence qu'à une subdivision faite en vue d'une spéculation qui ne s'est pas réalisée, ne peuvent avoir qu'une petite fraction de leur valeur municipale.

Des créances non gagées n'ont pas toujours une valeur réelle correspondant à leur valeur nominale. Souvent elles sont irrécouvrables. La succession détient le billet de monsieur X. Monsieur X profite du décès de son créancier ou connaît les dispositions de la loi sur les droits de succession et refuse d'acquitter sa dette. Il faut le poursuivre. Pour prendre action, il faut nécessairement payer les droits de succession sur la valeur nominale du billet. L'action prise et le jugement prononcé, monsieur X est devenu insolvable. La succession aura payé : premièrement, des droits sur le billet ; deuxièmement, un plus fort montant de droits sur les autres biens, puisque le montant du billet s'est ajouté à ces autres biens pour déterminer un plus haut pourcentage ; et, troisièmement, des frais de justice. La succession ne perçoit pas un sou. Le Percepteur des droits sur les successions ne lui fera aucun remboursement. (C. F. *Cardinal* c. *Langevin et al*, 59 C. B. R. 1935, 351, aussi *Turner es-qual*. c. *Leavitt*, 73 C. S. 1935, 521 : on n'est pas saisi des biens et en particulier on ne peut en réclamer la possession ou intenter une action en justice pour recouvrer une créance sans avoir payé les droits de succession grevant ces biens et obtenu le certificat officiel en faisant preuve.)

Des parts d'intérêt dans une entreprise privée, des actions d'une compagnie dont les promoteurs sont les membres d'une même famille dirigée par leur chef, doivent être évaluées en tenant compte des qualités personnelles des actionnaires. Lorsque le chef de cette entreprise décède, son principal actif disparaît. Il faudrait appliquer des méthodes sérieuses de calcul pour déterminer la valeur de ces actions. En fait, deux ou trois méthodes à contrôle réciproque sont admises par le Percepteur. Il est malheureux cependant que souvent il n'utilise que la méthode qui permet l'appréciation la plus élevée.

Ces évaluations particulières devraient faire l'objet de directives officielles bien mûries, dont le contribuable devrait avoir connaissance.

Des actions de compagnies pétrolières ou minières bénéficient envers le fédéral d'une dépréciation annuelle qui permet d'établir leur valeur à un chiffre inférieur à la cote publique. Ainsi, on peut déduire 20% du dividende déclaré par Home Oil ou Royalite Oil. En supposant que ce dividende correspond à 5% du capital, on admet donc l'épuisement de ce capital au taux de 1% par année. De même pour des actions de mines telles que American Smelting Cons., Cons. Mining & Smelting (Smelters) pour les métaux communs ; Hollinger, Teck Hughes, et autres, pour l'or et l'argent, 20% également.

L'épuisement graduel du principal actif de ces entreprises ne peut faire de doute. Le principe reconnu par le fédéral est donc raisonnable. Ne pourrait-on l'étendre aux droits de succession qui, actuellement, ne tiennent compte que de la cote publique, cote vraiment spéculative ?

SEPTIÈMEMENT : *Appel de la décision du percepteur :*

Le paragraphe 4 de l'article 3 qui définit la valeur totale et réfère à la valeur réelle des biens, ajoute en finale que « Celui qui fait la déclaration peut, cependant, en appeler de la décision du percepteur à la Commission des services publics de Québec par simple requête

adressée à son secrétaire, dans les 10 jours qui suivent la décision du percepteur ; et le percepteur peut, avec l'approbation du trésorier de la province, référer la question à ladite Commission ».

Ce recours à la Commission des services publics n'a trait qu'à l'évaluation des biens. Sera-t-il maintenu ? A qui s'adressera-t-on si la Commission des services publics est abolie ?

Par ailleurs, la loi ne prévoit aucune autre procédure pour en appeler de la décision du percepteur sur d'autres questions : questions de droit, d'interprétation du testament, d'application de la loi elle-même. Un tribunal régulier devrait être saisi de ces demandes en révision. Mais il faudrait indiquer une procédure facile, rapide et peu coûteuse.

Dans l'Ontario, comme dans toutes les juridictions du Common Law où l'exécuteur et l'administrateur de la succession est nommé par la Cour et en reçoit ses instructions, il est permis, par simple requête, d'obtenir des directives de la Cour elle-même. Le juge peut régler d'avance non seulement des questions relatives aux droits de succession mais d'autres touchant l'administration régulière de la succession.

Si nous ne croyons pas devoir permettre au juge de se prononcer avant le percepteur, nous pourrions tout de même lui conférer le droit de réformer la décision de ce dernier, d'après une procédure sommaire.

HUITIÈMEMENT : *Donations entrevifs :*

En principe, les droits de succession ne devraient s'attacher qu'aux biens effectivement transmis par le décès.

A l'origine, notre législation se conformait à ce principe. Plus tard, on l'étendit pour comprendre certaines dispositions de biens faites entrevifs, en déclarant que ces biens seraient censés transmis par le décès.

a) Avant 1928, la propriété, l'usufruit ou la jouissance d'un bien étaient censés transmis par décès et la valeur de ce bien devenait sujette à l'imposition des droits lorsqu'il y avait eu disposition à titre gratuit d'une manière quelconque dans les *trois ans précédant le décès*. En 1928 on allongea ce délai à *cinq ans* avant le décès.

b) Sont aussi censés transmis par le décès et imposables les biens dont on dispose plus de cinq ans avant le décès, s'il y a réserve en faveur du disposant du contrôle ou de la jouissance de ces biens.

c) En troisième lieu, sont aussi censés transmis par le décès les biens possédés en commun dont les titres de détention prévoient l'attribution aux survivants de la part du prédécédé : les droits grevant, dans ce cas, la part du prédécédé.

Il n'y a pas lieu de s'objecter à ces deux dernières dispositions. Quant à la première, certaines remarques sont dans l'ordre :

Sur quoi se fonde-t-on pour considérer que des biens donnés dans les cinq ans du décès font partie de la succession ? Pourquoi trois ans avant 1928, pourquoi pas dix ans ? Pourquoi ne pas imposer des droits sur toutes les donations, si l'on y tient, mais pourquoi en faire des droits de succession ?

Il me semble qu'on ne devrait pas étendre indûment cette période précédant le décès où des donations doivent être assimilées à des legs. Une période de cinq ans est déjà trop longue. Hormis d'être malade incurablement, un homme ne peut prévoir sa mort dans les cinq ans qui suivent et il est faux de lui prêter l'intention, en faisant une donation, de disposer à cause de mort. Dans l'esprit de cet homme, il ne peut y avoir, comme principal objectif, une réduction des droits sur sa succession.

D'autre part, il n'est pas sage de décourager les donations entrevifs en les grevant d'impôts — droits de succession ou autres. Les motifs les plus respectables peuvent les inspirer. Celui qui donne $5,000 à son fils pour lui permettre de s'établir, rend service au bénéficiaire

en temps probablement plus opportun que s'il différait cette générosité jusqu'à son décès ; il permet le lancement d'une entreprise et fait circuler des richesses, qui, en ses propres mains, pourraient être moins profitables à la communauté. De plus, le donateur peut, par lui-même, se rendre compte du bon ou du mauvais usage que fait le bénéficiaire des biens donnés : s'il y a lieu, il en corrigera les abus par ses dispositions testamentaires.

Incidemment, c'est bien à tort que le fédéral, en amendant la loi de l'impôt sur le revenu en 1936, a prévu une taxe sur les donations. En premier lieu, prélevée sur le capital et non sur le revenu, il est illogique d'introduire cette taxe dans une loi qui n'a trait qu'au revenu. C'est aussi un envahissement du domaine des contrats privés, réservés aux provinces par la constitution. Et enfin et surtout, si nous prétendons, avec raison je crois, que la province elle-même ne doit pas imposer les donations, il est évident que nous devons nous objecter plus fortement encore à l'impôt fédéral.

L'impôt fédéral et les droits de succession prélevés par la province sur les donations *sont tous deux mauvais en principe*. *En pratique*, la situation est encore plus regrettable puisque ces deux impôts ne sont pas mutuellement exclusifs et qu'ils peuvent s'appliquer à la même donation : un don fait dans les cinq ans précédant le décès est assujetti deux fois.

NEUVIÈMEMENT : *Donations entrevifs par contrat de mariage :*

La donation entrevifs par contrat de mariage justifie des commentaires particuliers.

Nous connaissons tous les privilèges extraordinaires que nos lois civiles accordent au contrat de mariage. La faveur spéciale qui entoure l'institution du mariage chez nous s'étend à ce contrat qui s'y rattache si intimement. D'un côté, le sacrement, de l'autre, le contrat

de mariage. Nos traditions séculaires enfermées dans nos lois — dont nous parlons avec tant d'émotion affectueuse le jour de la Saint Jean-Baptiste et que nous respectons de moins en moins — se réunissent autour de la famille, du mariage et aussi du contrat de mariage. Lorsqu'un mariage doit unir deux de nos bonnes familles, parents et amis, jusqu'à l'arrière-ban, sont mis au courant, conviés et aux endroits de plus en plus rares de notre province où les mœurs ont conservé leur grande simplicité et leurs principes solides, c'est un événement qui doit être mémorable. Le père ou l'aïeul donne un lopin de terre, une maison, une petite somme d'argent pour faciliter l'établissement des jeunes époux et, malgré que ces générosités partent surtout d'un bon naturel, le donateur ne déteste pas qu'elles soient proclamées dans le contrat de mariage, pour l'admiration des bénéficiaires qui en recevront une copie dûment authentiquée et enrubannée et des nombreux voisins qui en écouteront religieusement sa lecture. Que de cadeaux utiles cette petite vanité n'a-t-elle pas provoquée ! Ils avaient raison, nos anciens.

Notre législation fiscale, qui s'applique à démolir systématiquement et insidieusement « nos grands principes » de droit civil — « le mort saisit le vif », ça n'est plus vrai,— avait jugé bon, jusqu'en 1934, de respecter le contrat de mariage. Vraiment, je savais gré aux anciens articles 6 et 6a de la loi des droits sur les successions de préciser que, même lorsqu'une disposition à titre gratuit avait pris effet au cours des cinq ans précédant le décès, les biens ne paieraient pas de droits s'ils étaient donnés par contrat de mariage.

En 1934, cependant, à la suite d'une donation trop ingénieuse au gré du fisc dans un certain contrat de mariage, on décida, moyen radical, de supprimer l'exemption accordée au contrat de mariage.

Je soumets qu'on est allé trop loin. Si l'on croyait y voir des abus, on pouvait les corriger ou les prévenir en restreignant la portée de l'exemption. On aurait pu et on pourrait encore déclarer que les

biens donnés par le contrat de mariage qui sont destinés aux époux eux-mêmes et sont directement en rapport avec le mariage sont exempts des droits, même si le donateur décède dans les cinq ans ou toute autre période qui suit.

Ces biens devraient être exemptés, même si le donateur se réserve la jouissance du bien donné ou de partie d'icelui, comme le disait l'ancien article 6a. De sorte que le vieux qui se réserve le droit d'habiter, sa vie durant, la meilleure chambre de la maison donnée à sa fille, et un gîte dans l'étable pour son cochon favori, pourra mourir sans crainte du fisc, quand il lui plaira.

DIXIÈMEMENT : *Assurances sur la vie :*

Je vous signale l'article 10 de la loi, tel que remplacé en 1934, au sujet des droits sur les polices d'assurances sur la vie. Il s'applique particulièrement aux assurances sur la vie des maris et des parents et, d'une façon générale, aux assurances dévolues à titre gratuit.

Cet article justifierait à lui seul toute une discussion, non seulement de ses dispositions mais aussi de ses lacunes, avec commentaires sur la façon dont on l'applique. J'en ai parlé ailleurs (Revue « Assurances » d'octobre 1936) et je voudrais y revenir, mais il faut passer.

ONZIÈMEMENT : *Pour terminer, quelques brèves suggestions :*

a) Frais mortuaires, au passif de la succession.

La loi ne mentionne pas expressément que les frais funéraires peuvent être déduits de l'actif de la succession, quoique en pratique, on le permette. Ces frais sont personnels aux défunts et nécessaires et ne profitent pas aux héritiers. Il est donc juste de les inscrire au passif. Un texte de loi serait plus satisfaisant, cependant, qu'une simple règle du département.

Les frais funéraires devraient comprendre le service religieux, l'inhumation, le lot au cimetière, le monument commémoratif. On

pourrait aussi prévoir un deuil raisonnable pour la veuve et les enfants.

b) Libération et distribution des biens avant le paiement des droits, sur dépôt d'une police de garantie.

La province pourrait consentir au transfert des biens, à leur partage et à leur aliénation, lorsque l'exécuteur, le fiduciaire, l'administrateur, le curateur, le légataire ou l'héritier lui remet une police de garantie suffisante que les droits de succession grevant ou pouvant grever ces biens lui seront payés. La plupart des autres provinces acceptent cette garantie. Des délais trop longs, qui peuvent être désastreux pour la succession, ne seront plus à craindre.

c) Simplifier la procédure actuelle, (art. 14-7-b-III), pour permettre à un assureur de payer une police avant l'acquittement des droits.

La loi déclare « qu'aucun assureur ne peut effectuer un paiement valide du montant dû à raison d'un décès » avant d'avoir en main le certificat d'acquittement ou d'exemption des droits ; mais elle permet au trésorier de la province et à certains percepteurs des droits d'autoriser, aux conditions qu'ils jugent convenables, un assureur à payer au plus $1,000 avant l'acquittement des droits ; elle permet aussi au lieutenant-gouverneur en conseil d'autoriser le plein paiement d'une police avant l'acquittement des droits. Cette procédure est trop compliquée.

Dans de petites successions, le principal actif consiste souvent dans une ou deux petites polices d'assurances prises surtout dans le but d'acquitter les frais de dernière maladie et d'inhumation. Vu leur nature, ces frais doivent être acquittés sans délai. La succession ne sera probablement pas imposable et la province ne court pas grand risque ou pas de risque du tout en dispensant l'assureur d'avoir en main le certificat d'usage pour payer la police. En d'autres termes, le risque que prend la province de ne pas percevoir ses droits, s'il en est d'exigibles, à même les autres biens de la succession, est plus que

compensé par les avantages donnés aux héritiers dont les ressources sont modestes.

La plupart des autres provinces autorisent un assureur à payer des montants variables, généralement $2,500.— avant l'acquittement des droits, pourvu qu'il fasse rapport de ce paiement au département.

En résumé

Voilà les principales recommandations, qui, à mon sens, mériteraient d'être prises sérieusement sous étude. En résumé, abrogation de la loi de la saisine de certains bénéficiaires et refonte de la loi des droits sur les successions. Des exemptions plus généreuses inspirées par le principe du dégrèvement à la base. Pour l'établissement des taux, ne tenir compte que des biens sujets à l'impôt. Éviter les doubles impôts sur les valeurs mobilières. Donner des directives pour déterminer la valeur réelle des biens transmis en accordant crédit pour leur dépréciation dans l'année ; atténuer ainsi les effets de la réalisation forcée. Définir une procédure peu coûteuse pour en appeler de la décision du percepteur. Ne pas confondre davantage les donations entrevifs avec les dévolutions par décès. A tout événement, restituer aux donations par contrat de mariage quelques-uns de leurs privilèges et immunités. Remettre sur le métier l'article 10 sur les assurances.

Avec d'autres petites retouches et améliorations, le législateur fera une loi moins dure. Les bons trustards que nous sommes s'en réjouiront avec vous, notaires, pour la veuve et l'orphelin.

Jean Casgrain.

Questions et réponses



Question

M. le Directeur,

Un petit mot de consultation, s'il vous plait. Un marguillier laisse son domicile dans la paroisse, mais garde sa propriété. Il faudra lui élire un remplaçant, n'est-ce pas ?— et cela, par l'assemblée de paroisse ? On m'assure que les deux autres marguilliers ont droit de lui choisir un remplaçant, et sans consulter qui que ce soit. Je ne trouve rien qui autorise cet avis. Et il faut une élection, pour ce remplacement, n'est-ce pas ?

Réponse

Avant de faire quoi que ce soit, il serait bon que vous obteniez du marguillier lui-même la déclaration qu'il laisse la paroisse.

Quant à son remplaçant, je ne vois pas en vertu de quoi les deux autres marguilliers pourraient le nommer. Il devra être élu par une assemblée de paroissiens, régulièrement convoquée et tenue.

Question

M. le Directeur,

Auriez-vous l'obligeance de me dire qui doit payer l'enregistrement, l'original et la copie d'un acte de transport de créance, dans lequel il n'est pas fait mention qui devra en faire le paiement. Est-ce au cédant ou au cessionnaire ?

Réponse

Tout dépend de la personne pour laquelle le transport a été consenti. Ainsi, lorsque le débiteur, obligé ou requis de payer, a trouvé un nouveau prêteur auquel l'ancien cède sa créance, c'est au débiteur à payer, Mais si par exemple, avant l'échéance, le prêteur a besoin d'argent et veut pour sa propre utilité réaliser sa créance en la transportant à un autre, c'est à lui de payer.

Question

M. le Directeur,

T... a reçu en legs de son père, une ferme mais à la charge de remettre à ses deux sœurs une somme de $600.00 ***payable trente jours après le décès de leur mère***, épouse du testateur. L'une des sœurs est décédée laissant un mari et des enfants. Elle n'a pas laissé de testament et elle est morte après son père le testateur mais avant sa mère, donc avant d'avoir sa part des $600.00. A qui cette part appartient-elle ?

Réponse

Si les mots payables après trente jours sont une condition, la sœur décédée et, par conséquent, ses héritiers n'ont aucun droit, puisqu'elle n'a pas survécu à sa mère. Si c'est un terme, peu importe son décès : la créance existe et elle l'a transmise à ses héritiers. Nous croyons qu'il s'agit d'un terme et qu'en conséquence cette somme est payable aux héritiers de la défunte. Ce qui détermine notre opinion, c'est que le mot « si » n'est pas employé. La charge aurait-elle été mentionnée payable ***si elle avait survécu à sa mère***, que nous aurions rendu l'avis contraire. Avec la terminologie actuelle, nous pensons qu'il n'y a rien de conditionnel. Trente jours après le décès de la mère, c'est le terme du paiement et pas autre chose.

Chez-nous... et ailleurs



Notes du secrétaire de rédaction

MARIAGE

Me Marcel Faribault, notaire à Montréal, a épousé le 20 janvier courant, Mlle Marguerite Masson, de Montréal.

DÉCÈS

Me J.-H. Desroches, notaire à Montréal, décédé le 27 décembre dernier. Il a exercé sa profession depuis 1909 à Grand'Mère et à Montréal.

Me Maximilien Coupal, notaire à St-Rémi, décédé le 17 janvier, père de Me Pacôme Coupal, notaire au même endroit et de Me Isidore Coupal, notaire à Montréal. Il exerçait depuis le 20 octobre 1886. C'était un ancien membre de la Chambre.

Me Ildas Caisse, notaire à Montréal, où il exerçait depuis 1914.

Mlle Valéda Boiteau, sœur de Me Émile Boiteau, notaire à Québec et député de Bellechasse.

Mme Léonidas Guénette, mère de Me Henri Guénette, notaire à Lévis.

Mme Cyrice Godbout, mère de Me Louis-Cyrice Godbout, notaire à Waterloo.

NOMINATIONS

MM. Joseph-C. Ostiguy, de Valleyfield, et Roméo Santoire, de Montréal, ont été nommés conjointement protonotaire de la Cour Supérieure, greffier de la Cour de Circuit, greffier de la Cour de Magistrat, greffier de la Couronne et greffier de la paix, district de Beauharnois.

M. J.-S. Messier, de Verchères, a été nommé régistrateur de la division d'enregistrement de Verchères, pour agir conjointement avec M. Ignace Archambault.

M. René Boulianne, de Tadoussac, a été nommé régistrateur de la division d'enregistrement de Saguenay.

CESSION DE GREFFE

Me Georges-Étienne Filiatrault, notaire à Ste-Thérèse (Terrebonne), demande la transmission en sa faveur du greffe de Me Théodule Arbour, démissionnaire, qui exerçait au même lieu, ainsi que des greffes des notaires J.-D. Filiatrault et David Desroches, dont Me Arbour était cessionnaire.

AVIS

Le notaire qui aurait reçu le testament de M. Adolphe Frenette, originaire de Cap-Santé, (Portneuf), mais ayant résidé à Montréal de nombreuses années, est prié de communiquer immédiatement avec le notaire J.-B. Martel, 71, rue St-Pierre, Québec, ou Charlesbourg-Ouest.

Le notaire qui aurait reçu le testament de M. Adélard Montreuil, de la rue Balzac, à Montréal-Nord, décédé à l'Hôtel-Dieu, le 27 décembre 1937, est prié de communiquer avec le secrétaire-trésorier de la Chambre, au Nouveau Palais de Justice, à Montréal.

Volume 40
Février 1938
N° 7

La Revue du
NOTARIAT

Quarante minutes chez le régistrateur *

Par M. Rosaire CHALIFOUR
DÉPUTÉ-RÉGISTRATEUR DU
COMTÉ DE PORTNEUF

M. LE PRÉSIDENT,
MESSIEURS,

Vous connaissez tous les formalités de l'enregistrement des droits réels : entrée au livre de caisse, au livre de présentation, à l'index aux immeubles, à l'index aux noms ; transcription et collation des actes ; enfin, pour certains de ceux-ci, mention en marge d'un enregistrement antérieur.

Il parait bien que l'opération de base, celle qui crée l'enregistrement, c'est la transcription d'un document, ou son dépôt ; le reste est constitué par des cahiers de références, des index. Ce n'est pas l'inscription d'un acte dans les divers registres qui opère l'enregistrement, mais sa transcription ou dépôt.

En pratique c'est l'index aux immeubles que nous consultons en premier lieu. Est-ce que l'on a, même chez les hommes de loi, une juste idée de ce qu'est l'index aux immeubles, une notion exacte de ce que l'index aux immeubles peut donner ou ne pas donner ? Pas toujours ! L'index aux immeubles n'est qu'un cahier contenant la liste de tous les actes affectant tel lot, presque rien de plus. C'est un *index ;* l'appellation est juste. Il ne peut nous renseigner pleinement sur les droits affectant un lot. Ce n'est pas non plus un index des propriétaires d'immeubles.

---

* Causerie donnée à Québec, le 2 février 1938, devant la Société des Études juridiques.

Nous illustrerons ces énoncés en dissertant en marge de diverses demandes de renseignements que Messieurs les avocats surtout font aux bureaux d'enregistrement.

On nous demande très souvent : « Est-ce que monsieur X, qui demeure dans telle localité, est propriétaire ? » Ou bien encore : « Est-ce que monsieur X est bien propriétaire de tel lot ? dans l'affirmative, nous donner la description de sa propriété, et nous dire s'il existe des hypothèques affectant cet immeuble. »

D'abord : « M. X est-il propriétaire ? » Nous ne le savons pas plus que vous ! Voilà la réponse que nous sommes toujours tenté de donner. Ce ne serait pas aimable ; pourtant, c'est vrai, nous l'ignorons.

Comment voulez-vous que nous le sachions ? Où voulez-vous que nous prenions ce renseignement ? Dans l'index aux noms ? Ce n'est pas un index des noms des propriétaires ; c'est la liste des noms des parties aux différentes actes enregistrés. Votre nom peut y apparaître cent fois, soit comme prêteur, soit comme bailleur ; dans un contrat de mariage, etc, sans que vous soyez propriétaire pour cela. Dans l'index aux immeubles ? Pas plus. Exigez-vous que nous parcourions l'index aux immeubles d'une paroisse où il peut y avoir jusqu'à mille lots, étudier chaque lot afin de découvrir si vous n'y seriez pas propriétaire d'un terrain de cinquante pieds carrés ? Évidemment non. Je le répète, nous n'avons pas d'index des noms des propriétaires, mais un index des lots. Nous pouvons vous dire qui y paraît être le propriétaire de tel lot ; mais non pas de quel lot un tel est propriétaire.

Il existe un index des noms des propriétaires. C'est le rôle d'évaluation municipale. Le dépositaire en est le secrétaire-trésorier de la municipalité. En pratique, si vous voulez savoir si M. X est propriétaire d'un immeuble dans telle municipalité, demandez-le au secrétaire-trésorier de cette municipalité. Dans l'affirmative, il vous donnera un numéro. Parfois, un numéro... quelconque ; et gardez-vous bien de

prendre des procédures sur cette information. Mais alors, revenez nous voir. Si ce numéro n'est pas le bon ce sera habituellement celui d'une propriété voisine de celle qui vous intéresse. En feuilletant un peu l'index aux immeubles, nous finirons bien par trouver votre homme et vous donner cette fois un renseignement sûr.

* * *

Munis d'un numéro de lot, vous nous demandez : « Est-ce que M. X est bien propriétaire de tel lot ? » Et on nous demande cela par téléphone, et on attend la réponse à l'autre bout du fil, comme s'il ne s'agissait que de servir un plat préparé d'avance.

D'abord, un régistrateur ne certifiera jamais qu'un tel est propriétaire de tel lot. Premièrement, parce qu'il ne le sait pas ; secondement, parce qu'il ne lui appartient pas d'en décider.

Vous savez comme moi que vous pouvez fort bien être propriétaire d'un immeuble sans posséder un titre enregistré. En général, entre deux parties, l'enregistrement n'ajoute rien à un titre d'acquisition.

Même si j'ai un titre enregistré, cela prouve simplement que je puis exhiber un titre, ou que j'ai la prétention de posséder un titre, mais cela n'en prouve nullement la valeur, ni celle des titres précédents. Et il n'appartient pas au régistrateur de certifier que ce titre-là est complet ou régulier.

Je soutiens même que, d'une façon absolue, le régistrateur n'est pas tenu de répondre à cette question.

Son rôle consiste à vous dire : « Sur tel lot, apparaissent tels actes. » A vous de conclure. Les seuls services que l'on est en droit d'attendre du régistrateur, sont les suivants : outre de procéder à l'enregistrement des actes, donner communication des registres ; préparer des copies d'actes ; émettre des certificats. Même, lorsqu'il émet un certificat d'enregistrement ou d'hypothèques, le régistrateur ne décide pas de la validité d'un acte. Il n'atteste la valeur intrinsèque d'aucun

document, d'aucun titre ; il atteste tout simplement que le document émis est conforme aux actes transcrits dans ses registres ou déposés dans son bureau, rien de plus. Le certificat, c'est un résumé des actes enregistrés sur tel lot, ou mieux une analyse de ces actes ; c'est à vous toujours qu'il appartient de conclure.

En fait, le régistrateur condescend à vous donner cette information. N'oubliez pas que c'est un travail qu'il fait à votre place, car les recherches, c'est vous qui devriez les faire.

S'il s'agit d'un lot complet qui offre une chaîne régulière de titres, très bien ; la dernière entrée à l'index aux immeubles vous donnera immédiatement l'information que vous désirez. C'est un cas exceptionnel en pratique.

De plus les actes apparaissent à l'index aux immeubles dans l'ordre de leur enregistrement, non pas dans l'ordre chronologique de leur passation. C'est ainsi qu'un titre est très souvent enregistré après un titre postérieur. Pour y comprendre quelque chose, il faut lire les actes et les rétablir dans leur ordre normal.

* * *

Vous nous demandez aussi la description d'un immeuble. S'il s'agit d'un lot complet, c'est chose facile. Également, s'il s'agit d'une partie de lot dont rien n'a été distrait.

Mais si, depuis que ce monsieur est propriétaire de telle partie, il en a lui-même vendu des parties, il faut les distraire. Il faut, en quelque sorte, bâtir une description. Ce qui n'est pas facile, sans aucune connaissance des lieux. C'est un peu comme un individu qui s'aventurerait à décrire un paysage qu'il n'a jamais vu.

Le régistrateur va-t-il prendre sur lui la responsabilité d'établir une telle description, qui servira peut-être de base à des procédures ? Encore une fois, ce n'est pas son rôle. Sans compter que ce n'est pas un travail facile. L'expérience démontre qu'il faut souvent plus de

temps à établir une description d'une partie de lot sur laquelle nous certifions que de préparer le certificat lui-même. Le régistrateur ne peut se contenter de s'en rapporter aux noms des différents propriétaires successifs de cette partie de lot. En effet, qui nous dit que le propriétaire voisin n'a pas un titre qui va à l'encontre du vôtre ? Et qu'en savons-nous, à moins de lire tous les actes relatifs à la propriété du voisin ?

* * *

Enfin, on nous demande : « Cet immeuble est-il hypothéqué ?»

De deux choses l'une : ou nous allons vous répondre: « Oui cet immeuble est hypothéqué ».

Un point, c'est tout. J'avoue que vous seriez assez étonnés. Ou bien nous allons vous préparer un certificat des hypothèques, avec un compte de cinq, huit ou dix dollars. Et vous n'en serez pas moins surpris. Mais, enfin, si nous nous en rapportons à votre lettre, il n'y a pas d'autre chemin à prendre.

Vous dire tout simplement : oui, il y a des hypothèques ; c'est entendu, cela ne vous intéresse pas. Par ailleurs, vous défiler huit ou dix hypothèques prescrites, énumérer les charges découlant d'une donation enregistrée depuis trente-cinq ans, l'obligation assumée par un donateur, il y a trente ans, de nourrir sa sœur, etc., jusqu'à sa majorité, tout cela ne vous intéresse pas davantage. Et pourtant, cela porte le nom d'hypothèques, et je ne sache pas que nous soyons justifiables de les omettre un jour et non l'autre.

Je comprends que vous voulez connaître la solvabilité d'un individu, savoir quelles sont les hypothèques qui apparemment sont encore effectives, exigibles, monnayables en quelque sorte. Alors, que ne le dites-vous ? Nous ne pouvons deviner chaque fois les motifs de votre demande de renseignements. Je vous confie qu'en pareil cas nous sommes toujours à nous demander : que veut-il exactement ?

En un mot, précisez vos demandes, indiquez si possible dans quel but vous les faites. Quand vous nous demandez si M. X est bien propriétaire de tel lot, et la description de sa propriété en vue d'une saisie, nous nous appliquerons à bien étudier la description à cette fin, et vous en devinez l'importance. Si c'est seulement pour avoir une idée de la solvabilité de l'individu, nous passerons sous silence les hypothèques prescrites. En somme, c'est simple : les recherches ce n'est pas le régistrateur qui est censé les faire, mais vous-mêmes ; vous nous demandez de les faire pour vous. D'une certaine façon, vous nous faites confiance; faites-le sans restriction, afin que nous puissions nous substituer à vous-mêmes. Si vous ne le pouvez, demandez un certificat de recherches et d'hypothèques.

Lorsque nous recevons une demande d'information, nous distinguons facilement si elle vient de quelqu'un qui connaît ou non les formalités de l'enregistrement. Une demande simple, précise, facilite une réponse *ad rem*.

Par ailleurs, ayez grand soin de demander les renseignements nécessaires avant d'enregistrer tout document, spécialement un privilège, une saisie ou un jugement, ou de faire procéder à une vente par le shérif. Dans ces procédures, les plus fréquentes chez les avocats, on n'apporte jamais assez de soins à la description de l'immeuble.

On agit tout comme si les enregistrements ne créaient pas de droits : d'ailleurs, on le dit souvent. Nous ne discuterons pas ce point, mais n'oubliez pas qu un enregistrement erroné crée des ennuis parfois désastreux. Voyons-en quelques-uns.

Je suppose que vous faites enregistrer un privilège ou un jugement sur un immeuble. Vous désignez tout le lot, alors que vous n'auriez dû mentionner qu'une partie du lot. Vous faites saisir et vendre. Ou vous aurez une opposition et ses ennuis, ou tout le lot sera vendu, ce qui arrive. Je connais deux personnes vivant en paix sur un même lot, dont l'un a une chaîne parfaite de titres sur une demie, tandis que

l'autre possède un titre du shérif sur le lot complet ; et c'est la faute du procureur. Vous me dites qu'il y a les oppositions ; parfait, mais croyez-vous que Baptiste puisse s'imaginer que, pour la dette de son voisin, on fasse vendre sa propre terre ? Il y a les avis et les affiches ; il ne les lit pas ou ne les entend pas lire ; d'ailleurs, y en a-t-il un sur dix qui connaisse le numéro de sa propriété ?

S'il y a opposition en temps et lieu, vous ne ferez vendre que la partie appartenant à votre débiteur, mais votre jugement va continuer à affecter le lot en entier. Cette vente ne prouve au régistrateur ni que votre débiteur n'est pas propriétaire du reste du lot — il peut l'être sans avoir un titre enregistré —, ni que vous avez renoncé à votre hypothèque judiciaire sur la partie qui n'a pas été vendue. Vous me direz que la vente du shérif va tout radier ; non pas pour l'excédent. Il arrive alors qu'un immeuble est affecté d'une hypothèque garantissant même parfois une créance acquittée, et que l'on ne pourra faire disparaître qu'au moyen d'un jugement ou du consentement du demandeur, et souvent même de son procureur, si les frais ont été distraits en sa faveur. Il peut s'écouler plusieurs années avant que le propriétaire de l'immeuble affecté constate la chose et demande la radiation, surtout parce qu'il croira que son opposition a tout réglé.

Il est inadmissible qu'un avocat prenne des procédures quelconques relatives à un immeuble sans faire des recherches au bureau d'enregistrement sur l'état de tel lot, de même qu'il est inconcevable qu'un notaire fasse enregistrer un acte dans les mêmes conditions.

Pour procéder à la vente par le shérif, vous ne devez pas vous fier au titre du débiteur, même si vous l'avez en mains, car vous ne savez pas s'il est conforme aux titres précédents, non plus si l'immeuble qui y est décrit n'a pas été morcelé. Fiez-vous encore moins à une obligation hypothécaire : l'expérience démontre qu'on est moins soigneux dans la description d'un immeuble dans un acte d'obligation que dans un acte de mutation, sous prétexte que cet acte n'affecte un immeuble que tem-

porairement ; l'acte d'obligation ne prouve pas que le débiteur ait un titre qui y soit conforme ; enfin vous ignorez si le débiteur n'a pas vendu une partie de l'immeuble qui y est décrit et même ait obtenu de son créancier une mainlevée partielle. Je parie que dans quatre-vingt-quinze pour cent des cas, votre client créancier ne se souviendra même pas d'avoir donné mainlevée partielle d'hypothèque.

Il y a une foule de ventes judiciaires qui créent des situations aussi complexes que celles que nous venons de voir.

Vous constatez quels imbroglios surviennent souvent lorsqu'arrive le moment de faire la distribution. Je crois que les syndics créent moins de ces situations embarrassantes et ont moins de difficultés dans la distribution, et j'en vois la raison dans le fait qu'ils se procurent toujours un certificat d'enregistrement, tout au moins d'hypothèques avant de procéder à la vente. C'est la logique même, et c'est ce qui devrait avoir lieu pour la vente par le shérif. Je sais qu'il n'est pas pourvu au paiement des frais de l'émission d'un certificat lorsqu'il n'y a pas de vente. Dans l'intérêt général il importerait me semble-t-il d'amender la loi à ce sujet.

Je vous ai signalé quelques conséquences d'une description d'immeubles erronée ou incomplète. Ce ne sont pas les seules, mais elles démontrent qu'il ne faut jamais faire enregistrer un acte ni prendre une procédure relatifs à un immeuble sans s'être enquis préalablement de l'état de ses titres.

Cette précaution élémentaire s'impose même lorsqu'il s'agit de radiations. Disons-en un mot.

Vous connaissez tous la différence élémentaire entre obligation et hypothèque. Obligation, dans le sens restreint que nous lui attribuons ici, c'est l'engagement pris par une personne de payer à une autre personne une somme d'argent déterminée. Le débiteur, pour en assurer le paiement, crée un gage ou un droit de préférence sur un immeuble, c'est-à-dire une hypothèque. L'obligation, c'est le principal ; l'hy-

thèque, l'accessoire. La disparition du premier entraîne celle du second ; par ailleurs, l'hypothèque peut être annulée sans éteindre ou annuler l'obligation. L'obligation disparaît par suite du paiement, et c'est la quittance. L'hypothèque seule disparaît par ce que l'on nomme une mainlevée.

La quittance, par ailleurs, comporte, il va de soi, une mainlevée. Ce n'est que du gros bon sens en formule, comme tout le Code civil. En pratique, les radiations s'opèrent au moyen de quatre catégories d'actes : jugements, ventes ayant l'effet du décret, mainlevée, quittance.

Nous ne parlerons pas des divers jugements entraînant radiations d'hypothèques, mais de ceux qu'on obtient à seule fin de radier une hypothèque ou d'annuler une obligation. Si ces jugements déclarent l'annulation de la dette, ils constituent en même temps une mainlevée. Ils peuvent ne déclarer que la radiation de l'hypothèque ; par exemple, si X a hypothéqué un immeuble qui ne lui appartient pas ou qu'il n'avait pas le droit d'hypothéquer, l'obligation subsiste.

Lorsque vous rédigez une requête en radiation ou un acte en radiation, ayez ces principes en mémoire, afin que le jugement ou l'acte produise l'effet que vous en attendez, et rien de plus. En présence de certains jugements ou quittances, nous sommes perplexes et nous nous demandons : est-ce une quittance ou une mainlevée ? Vous savez que les effets ne sont pas les mêmes.

S'il s'agit d'une quittance, il importe peu de mentionner l'immeuble affecté ; il importe avant tout de bien indiquer la créance annulée ou payée, et non seulement l'acte originaire, mais tous les actes de mutation postérieurs dans lesquels on en aura assumé le paiement. Si le jugement ou la quittance ne mentionne que le titre constitutif de la créance, nous ne ferons pas de radiation en marge des actes de mutation. Vous direz : « C'est évident, il s'agit de la même créance. » Je vous répète que le régistrateur ne conclut jamais. Il ne peut ni restreindre, ni étendre les termes d'un acte. D'ailleurs, qui nous dit

que les rapports juridiques entre le premier débiteur et son créancier, et entre l'acquéreur et le créancier hypothécaire, soient les mêmes. Nous ignorons les raisons ou les faits qui ont motivé tel jugement ou amené la signature de telle quittance. De plus, ce qui est très fréquent, le débiteur de l'obligation peut fort bien être le créancier du second acquéreur de sa propriété, et, sur paiement de l'obligation il a droit à la subrogation, et devient créancier, même à titre de bailleur de fonds, contre tous les acquéreurs successifs du même immeuble.

S'il s'agit d'une simple mainlevée d'hypothèque, il faut évidemment relater l'acte ou les actes constituant la créance, mais aussi donner une description exacte de l'immeuble dégrevé. Je vous le rappelle, il n'y a pas nécessité de décrire l'immeuble affecté dans une quittance, et même je vous conseillerais de vous en abstenir. De cette façon, il n'y aura pour nous aucune possibilité d'attribuer à une quittance le simple fait d'une mainlevée.

Restent les radiations opérées par les ventes ayant l'effet du décret ; ce sont des mainlevées pures et simples. L'enregistrement d'une vente par le shérif n'atteste le paiement d'aucune créance hypothécaire. Elle opère une radiation... territorialement, c'est-à-dire relativement à l'immeuble décrit dans l'acte de vente, seulement.

Imaginez ce qui arrive quand, dans un acte de vente octroyé par le shérif la désignation de l'immeuble ne correspond pas aux titres constituant une créance hypothécaire sur cet immeuble : j'entends, lorsqu'il s'agit d'une partie de lot seulement, ce qui, ne vous en déplaise, a lieu dans la moitié des cas. La vente du shérif radie, aveuglément, tout ce qu'elle rencontre sur son chemin, (sauf les exceptions que vous connaissez), mais uniquement sur ce qui est compris dans la vente. Il arrive ceci : un acquéreur du shérif possède un terrain dont une partie appartient encore au saisi si l'on s'en rapporte au titre de ce dernier, et de plus, certaines créances, même payées par le produit de la vente

continueront à affecter une partie de lot par suite d'une description erronée dans la saisie ou dans l'acte de vente signé par le shérif.

Au cours des remarques précédentes, j'ai fait allusion au morcellement de la propriété, à l'irrégularité des titres, aux hypothèques non radiées. Vous avez cru peut-être que j'ai brossé à dessein un tableau sombre. Eh ! bien, non, et je vais le prouver. En parfait régistrateur, je ne conclurai pas ; je vais vous donner des chiffres, et vous tirerez les conclusions vous-mêmes.

J'ai pris occasion de cette causerie pour faire l'examen de cent dix-sept propriétés. J'ai examiné les cent dix-sept premiers certificats émis, l'an dernier, pour l'Office du Crédit agricole provincial. Nous émettons un certificat à chaque demande d'emprunt ; j'entends, par propriété, tout l'héritage d'un emprunteur.

Or, cent dix-sept propriétés concernaient deux cent quatre-vingt-quinze lots, dont cent soixante seize lots complets et cent dix-neuf parties de lots, c'est-à-dire près de trois lots par propriétaire ; donc en moyenne une partie de lot par propriétaire. Je ne compte pas comme lot morcelé celui dont on a distrait une partie pour un chemin de fer ou pour une compagnie d'utilité publique, mais une partie de lot en culture ou en exploitation forestière.

Il faut donc conclure qu'un lot sur deux est morcelé. Je vous prie de remarquer que dans ces cent dix-neuf parties de lot, il n'y a pas une seule subdivision officielle. Et il s'agit de fermes, et non pas *d'emplacements* dans les villages. Au sujet de ces derniers, il n'y a pas de plafond. Le village de Montauban-les-Mines qui comprend environ soixante et quinze maisons, est construit sur un seul lot. Et pas une seule subdivision. Le village de Saint-Thuribe, presque aussi considérable, est construit sur parties de deux lots, pas une seule subdivision. Au village de Notre-Dame-des-Anges, à Saint-Ubald, à Saint-Casimir, à Saint-Basile, à Portneuf, il y a plusieurs lots morcelés en vingt ou trente parties, sans subdivision. Il y a certains lots qui

comportent jusqu'à quatre cent cinquante entrées à l'index aux immeubles.

Comme gâchis, c'est complet ! Vous vous demandez sans doute comment nous réussissions à y voir clair. Je me le demande moi-même. Très souvent lorsque nous préparons un certificat sur une partie de lot, nous sommes forcés de faire un plan du lot, de le situer par rapport au lot voisin, d'y indiquer les points cardinaux, d'y figurer toutes les parties distraites et sur chaque partie ainsi désignée d'inscrire la liste des actes qui la concernent. Ce n'est qu'à la suite de cette corvée que nous parvenons à extraire la série des actes qui affectent la partie sur laquelle nous émettons un certificat.

Mais quelle est la situation relativement à la régularité des titres et aux hypothèques ? Si nous en avions le temps, nous ferions un concours pour établir lequel de vous dirait exactement combien, sur cent dix-sept propriétés, il y en avait qui eussent un titre clair, j'entends : possédant une chaîne ininterrompue de titres et n'étant grevées d'aucune hypothèque relative à une créance acquittée ou prescrite. C'est inutile, vous ne trouveriez pas ; je garde le prix pour moi et vous livre immédiatement la réponse : dix sur cent dix-sept.

Mais voici mieux. J'étudiai ces dix cas d'un peu plus près, ces dix oiseaux rares, en somme ces dix trouble-fête, puisqu'il faut conclure que, règle générale, les titres sont incomplets. Voici ce que j'ai découvert : trois propriétés avaient été récemment vendues par le shérif ; tout s'explique. Trois autres sont situées dans Saint-Rémi-du-Lac-aux-Sables, où le cadastre n'existe que depuis 1908. Peu de mérites pour ces trois-là ! Enfin les titres de deux autres avaient été régularisés quelques mois auparavant à l'occasion d'une vente. Donc, en somme, sur cent dix-sept propriétés, il en reste deux qui avaient un titre complet, régulier, sans excuse.

Et l'on vient prétendre ensuite que les nombreuses difficultés à présenter des titres clairs, sont dues à nos lois d'enregistrement. Évi-

demment, si l'on avait respecté ces lois nous n'aurions pas de tels embarras. En d'autres termes : les ennuis d'aujourd'hui sont la rançon des négligences d'hier.

Entre nous, admettons que cela dépend aussi un peu de nos lois et de notre système d'enregistrement des droits réels:

1° par le fait qu'il n'y a pas une nécessité absolue d'enregistrer ses titres ;

2° à cause du rôle absolument passif attribué au régistrateur.

En effet, on exige qu'un vendeur ou un emprunteur fournisse ses titres ; mais qui l'oblige à fournir des titres enregistrés ? Prenons deux propriétés voisines. J'ai entre les mains une série complète de titres : vente, testament. Vous avez une chaîne de titres, tous enregistrés. En quoi les vôtres valent-ils mieux que les miens ? Quel droit de propriété pourriez-vous exercer que je ne pourrais exercer moi-même ? Allons plus loin : je vous consens une hypothèque que vous faites enregistrer ; vous m'en consentez une que je garde chez moi. Si nous sommes tous deux honnêtes, quelle action hypothécaire pourriez-vous exercer que je ne pourrais exercer moi-même ? On a créé un système d'enregistrement ; on a dit : « Si vous voulez faire enregistrer vos actes, voici le lieu et la manière. Maintenant, que vous les enregistriez ou non, c'est votre affaire, cela n'a pas d'importance. Sans doute c'est pousser *le raisonnement* à l'extrême, mais ce n'est pas raisonner à faux.

Je comprends que l'enregistrement existe pour la protection des tiers ou contre les tiers. Mais enfin, règle générale, entre deux parties la validité d'un acte n'est nullement affectée par le défaut d'enregistrement. Il y a vraiment quelque illogisme à exiger aujourd'hui d'un vendeur ou d'un emprunteur de fournir une chaîne ininterrompue de titres enregistrés. On nous demande parfois dans quel délai doit être enregistrée une vente ou un testament. Que devons-nous répondre, sinon ceci : le Code fixe bien de tel délai ; mais, en fait, vous avez 999 chances

sur 1000 que dans 30 ans votre titre soit non moins valable que s'il avait été enregistré. Eh ! bien, je vois dans ce fait une explication de la négligence qu'apporte le public à faire enregistrer les titres de propriété et à régler certaines successions. Si le défaut d'enregistrement d'une vente ou d'un testament avait la même conséquence que pour les donations, les titres immobiliers seraient moins imparfaits.

Un autre fait explique la multiplicité des embarras sur les immeubles : le rôle exclusivement passif attribué au registrateur.

Je crois qu'il n'y a nulle part une définition du mot : régistrateur. Voici la mienne : c'est une sorte de disque phonographique qui perçoit indistinctement les notes fausses et justes et qui les reproduit sans sourciller. Sans sourciller ? Non pas, car il rejetterait volontiers les notes fausses si la loi le lui permettait.

De fait, sauf pour ce qui est des radiations, où le régistrateur jouit d'une certaine discrétion, il n'a aucune latitude pour départager les actes qu'on lui soumet. Il enregistre aveuglément tout ce qu'on lui présente, même un acte qui constituera une hypothèque sur la propriété d'autrui ; il n'a pas à y voir ; bien plus, pour sa propre protection, il se gardera d'intervenir et de refuser l'enregistrement. D'abord, il ne sait pas, d'une façon absolue, qu'un tel est ou n'est pas propriétaire, puisque ce n'est pas l'enregistrement qui crée le titre. Vous allez me dire : mais lorsque le régistrateur constate une erreur dans un acte, il devrait dans l'intérêt général la signaler. La signaler, oui ; mais refuser l'enregistrement, non. Refuser l'enregistrement d'un acte serait d'une imprudence excessive, car en somme il apparaît bien au régistrateur qu'il y a erreur, mais il n'en est jamais certain, et comme il n'aura jamais à se prononcer sur la légalité d'un document, il aurait tort d'accroître sa responsabilité déjà lourde.

Sûrement que les titres seraient plus complets et plus réguliers si l'on eût donné quelque latitude au régistrateur. On en a fait une machine. Il a des pouvoirs quasi discrétionnaires lorsqu'il s'agit de

dégrever un immeuble ; il n'en a aucun lorsqu'il s'agit de le grever. Il importe qu'il en ait autant dans ce dernier cas que dans le premier.

* * *

Dans *l'Actualité Économique* de janvier dernier, vous trouverez un excellent article de monsieur le notaire de La Bruère Fortier, sur *L'organisation d'un crédit foncier dans la province de Québec*. J'y relève ceci :

> « Nous recommanderions au législateur... d'entreprendre une réforme générale, sinon une refonte complète des lois d'enregistrement qui régissent la propriété foncière en cette province et de trouver un moyen facile de rendre réguliers et absolument inattaquables tous les titres de propriété afin que chaque véritable propriétaire de biens fonds urbains et ruraux puisse être assuré une fois pour toute, de l'incontestabilité de son titre de propriété. »

Qui de vous prétendra que monsieur Fortier ait tort. Pour ma part, je crois qu'il ne suffirait pas d'une simple réforme de nos lois d'enregistrement, mais qu'une refonte complète s'impose.

Il faut bien admettre que le système actuel de l'enregistrement des droits réels et les lois qui le gouvernent ne sont pas en état de nous fournir un titre de propriété immobilière définitif et incontestable. Nous n'atteindrons pas non plus cette fin par de simples modifications des formalités de l'enregistrement ; il faudra changer l'économie de nos lois en cette matière.

Je n'ai pas la compétence pour traiter de cette question à fond et d'ailleurs il y faudrait passer des heures.

Je me permets tout au plus d'émettre les quelques idées suivantes :

Sous le système *Torrens* appliqué dans certaines parties du pays le régistrateur décide d'une façon définitive de l'état d'un immeuble.

Il certifie que tel lot appartient à telle personne et qu'il est grevé de telles hypothèques ou de telles charges : cette décision est irrévocable. Si une partie est lésée à la suite d'une erreur ou d'une fraude, elle ne peut être rétablie dans ses droits ; elle peut tout simplement réclamer des dommages.

J'ignore si le système *Torrens* se prêterait entièrement à l'économie de notre droit civil; j'en retiens seulement le principe qui à mon sens devrait servir de base à une modification de nos lois d'enregistrement.

J'imagine enfin que le système actuel pourrait être amélioré de la façon suivante :

a) revision générale du cadastre.

b) législation établissant un status définitif, incontestable, de toutes les propriétés immobilières à compter de la revision du cadastre.

c) obligation de faire subdiviser toute partie distraite d'un lot.

d) enregistrement de tous les actes *par depôt* et non par *transcription* ni par *inscription*.

e) maintien de l'index des noms mais seulement pour les testaments, les donations à titre universel, les contrats de mariage et certains documents ne mentionnant pas d'immeubles.

f) modification de l'index des immeubles, (l'assimilant à un certificat des enregistrements actuel), comportant un résumé de tous les actes affectant un lot, afin que l'on puisse connaître, en tout temps, l'état d'un immeuble sans qu'il soit nécessaire de consulter tous les documents que le concernent.

g) restriction aux droits du propriétaire d'immeuble dont le titre d'acquisition ne serait pas enregistré.

h) attribution au régistrateur du droit de refuser l'enregistrement d'un document irrégulier ; et que défense lui soit faite d'enregistrer un acte affectant un lot à moins que ce soit contre le propriétaire ayant titre enregistré.

Chaque item pourrait être un sujet d'étude.

Pour l'instant je vous laisse méditer sur ces suggestions, y ajouter même, car vous avez le champ libre.

Rosaire Chalifour

Rapport



Y a-t-il lieu à rapport dans une succession testamentaire?

S'appuyant sur plusieurs autorités, et tout particulièrement sur celles des honorables juges Mignault, Philippe Demers, de Me J.-Arthur Gagné, C. R., de Me Gustave Jobidon, de Me Laurent Lesage, *la Revue du Notariat* a toujours enseigné qu'il n'y avait pas lieu au rapport dans une succession testamentaire.

A l'appui de cette doctrine, nous citerons encore divers passages des notes des juges dans l'affaire de *Dame Prévost, demanderesse-appelante* c. *Dame Fraser et autres, défendeurs-intimés*, jugée le 17 juin 1936 en Cour Supérieure par l'honorable Juge Philippe Demers. Inscrite en appel, la décision de ce dernier a été infirmée, mais sur un autre point (22 décembre 1936). (1)

En Cour Supérieure, l'un des principaux motifs du jugement se lit comme suit :

« La Cour, admettant que le rapport n'est pas dû dans les successions testamentaires (34 *Revue du Notariat*, pp. 149 et 278 ; 37 *Revue du Notariat*, p. 349) »...

Nous empruntons les passages suivants aux notes de trois des juges de la Cour du Banc du Roi :

M. le juge Galipeault :

« La demanderesse nous dit entre autres choses que la clause de la donation, de son essence, est une disposition testamentaire, à cause de mort ; c'est le testament qui a créé l'obligation de faire rapport ;

« Comme dit le savant juge, l'obligation de rapporter n'existe que dans les successions *ab intestat* (art. 712, 723, C. C.).

---

(1). 63 B. R. 207.

« L'obligation de rapporter doit donc être stipulée par testament. C'est une stipulation relativement à une succession future. L'acte doit revêtir les formes testamentaires, être révocable. »

M. le juge Bernier :

...« Partant, il n'y avait plus, pour les présents demandeurs, d'obligation de faire un rapport.

« De plus, il s'agit dans l'espèce d'une succession testamentaire ; or, en vertu de l'article 723 C.C., le rapport n'est dû que par le co-héritier à son héritier ; il n'est pas dû aux légataires, ni aux créanciers de la succession.

« Cet article est une exacte reproduction de l'article 857 du C. N.

« Il s'ensuit que le rapport n'est dû que dans les successions *ab intestat*, et non dans les successions léguées par testament, à moins d'une stipulation expresse au contraire par le testateur ; aucune telle stipulation contraire n'existe dans le dernier testament en question. »

Mr Justice Hall :

« It is provided by art. 723 C. C., that returns are due only from co-heir to co-heir ; they are not due to the legatees ... »

J. S.

———

Substitution Accroissement

Par Me Ulric JORON, LL. L.
NOTAIRE À MONTRÉAL

Interprétation d'un testament

La clause qu'il s'agit d'interpréter, se lit comme suit :

> 3° *Je donne et lègue à mon fils, Jean-Baptiste, la balance du prix d'un acte de vente due par ...., à la charge par lui de remettre cette dite somme ou la propriété si mon dit fils Jean-Baptiste venait à la reprendre, à mes petits fils Lionel et Léo, à leur âge de majorité, et en par lui administrant ces biens jusqu'à cette époque.*

L'on demande si cette clause crée une substitution en faveur des deux petits fils, et si, Lionel étant décédé en minorité, sa part accroît à son frère Léo, en vertu de l'article 868 C. C. ou si elle appartient aux légataires universel résiduaires. La clause en question paraît créer une substitution et je crois qu'il y a lieu d'y appliquer les règles concernant les legs en général en conformité à l'article 933 C. C. (MATHIEU, *Substitution*, pp. 27 et 168 ; et MIGNAULT, vol. 5, pp. 25 et 117).

Or l'art. 868 C. C. stipule que, entre autres, « il y a lieu à accroissement au profit des légataires en cas de caducité, lorsque le legs est fait à plusieurs *conjointement* ». Le legs « est réputé tel lorsqu'il est fait par *une seule et même disposition* et que le testateur n'a pas *assigné* la part de chacun des co-légataires dans la chose léguée. » Cet art. 868 C. C. s'applique aux legs particuliers, car, dans le cas de legs universels, ou à titre universel, les règles de stricte conjonction ne s'appliquent pas entre les légataires universels, l'accomplissement des conditions n'étant pas nécessaire et l'accroissement ayant lieu, non en vertu de l'article 868 C. C., mais en vertu du caractère universel de la disposition, l'universalité du titre. Donc, comme dans notre cas, il s'agit d'un legs particulier et que les conditions de l'article 868 C. C. paraissent avoir

été remplies (un legs fait à plusieurs conjointement par une seule et même disposition et sans assignation de la part de chacun des co-légataires dans la chose léguée), je crois qu'il y a accroissement.

Il y a quelques années, j'ai donné une opinion en anglais, avec citations d'auteurs, en français, sur un cas semblable d'accroissement, mais où il n'était pas question de substitution. Voici copie d'une partie de cette opinion dont notre confrère pourra peut-être faire son profit :

« *I further looked over many other Court decisions relating to questions of accretion, but most of them were in relation with cases of substitution and I was unable to find any having direct relation with a similar case as ours.* » (6 Revue du Notariat, *p.* 309 ; 10 Revue Légale, n. s., *p.* 298 ; 1 Revue Légale, *p.* 200, *etc. etc. and* MIGNAULT, *Vol.* 4, *p.* 323).

I was therefore bound to look only to the authorities cited by the Codifiers, text writers and authors on our civil code (who, as a matter of fact, are not themselves any too clear on the subject), for an interpretation of our law and more particularly of said article 868 *C. C. treating of accretion.*

Said article enacts that : « Accretion takes place *in favour of the legatees in the case of lapsed legacies, when such legacies are made in favour of several persons* jointly. » « *They are held to be so made when they are created by* one and the same disposition and *the testator has* not assigned the share of each co-legatee *in the thing bequeathed.* Directions *given to divide the thing jointly disposed* into equal aliquot shares do not prevent accretion from taking place. »

Such article of our civil code is the reproduction of articles 1044 *and* 1045 *of the Napoléon Code, with this exception however that the latter, contrarily to ours, contains no stipulation to the effect that* « *directions given* to divide *the thing jointly disposed* into equal aliquot shares, *do not prevent accretion from taking place,* » so that one must bear that fact in mind when examining the following authorities *referred to by the codifiers of our Civil Code.*

Pothier, Bourjon and Troplong thus opine that (a) when a legacy is made, of the same thing, *in favour of several persons jointly, they share the same*

alike, or, in other words, they divide the thing jointly disposed into equal aliquot share. »

> « Lorsqu'un testateur, » dit Pothier, « a légué à plusieurs la même chose, et que tous ces légataires de cette chose acceptent le legs, la chose léguée se partage entre eux par portions égales, et *en autant de parts égales qu'il y a de personnes* » ;

(*b*) *the co-legatees* of a same thing *are legatees of* the whole thereof.

> « Les co-légataires d'une même chose, » dit Pothier, « sont légataires *du total de la chose*, ce n'est que par leur concours que la chose léguée, *quoique léguée à chacun d'eux en total*, ne pouvant pas néanmoins appartenir à chacun d'eux pour le total, se partage entre eux. De là il suit que, si quelqu'un des co-légataires ne recueille pas le legs, soit par son pré-décès, soit par son incapacité, soit parce qu'il lui plait de le répudier, *la part qu'il aurait eue dans cette chose doit accroître à ses co-légataires*, car chacun des co-légataires étant légataire du total de la chose léguée, n'y ayant que le concours de deux ou plusieurs légataires qui la partagent entre eux, lorsque l'un d'eux ne concourt pas, le total demeure de plein droit à l'autre. » ;

(*c*) *Accretion takes place only between legatees, of the same thing*, each for the whole thereof, *but they are not legatees jointly, each for the whole thereof, if the testator has expressly or tacitly assigned the share of each co-legatee* in the thing *bequeathed*.

> « La conjonction la plus parfaite » d'après Bourjon « est celle qui est faite par la chose léguée et par les paroles de la disposition : en ce cas, l'accroissement a incontestablement lieu entre de tels légataires, c'est exacte exécution du testament : c'est raison écrite. La conjonction des légataires par la chose seulement n'est pas si nette, ni si marquée dans son effet d'accroissement, que celle qui se fait par la chose et par les paroles; cependant elle opère droit d'accroissement entr'eux, *et forme présomption de volonté suffisante* pour ce : c'est raison écrite et pareillement adoptée *quoique moins satisfaisante que la précédente*. Telle conjonction quoique moins parfaite que la précédente, opère entre les légataires conjoints par la chose seulement le

droit d'accroissement, et exclut tout autre, car en ce cas, comme dans le précédent, il n'y a que le concours qui puisse nécessiter le partage et opérer division.

« L'accroissement, dans l'un et l'autre cas, est donc fondé sur ce que, par de telles dispositions, chacun d'eux est légataire de la totalité de la chose et que leur droit ne peut se réduire à la moitié d'icelle, que lorsqu'ils concourent tous les deux pour recueillir le legs. Mais entre les légataires *conjoints par les termes et la disposition seulement*, il n'y a aucun droit d'accroissement ; telle est cette disposition : Je donne et lègue à Titius et à Marius ma maison de la rue Saint Honoré, *pour être entr'eux partagée par moitié*. En effet, en ce cas, et par la volonté expresse du testateur, le droit de chacun de ces deux légataires est réduit à la moitié, et ce partage efface toute présomption d'une volonté de la part du testateur du droit d'accroissement. « Il n'y a », dit Pothier, « lieu au droit d'accroissement qu'entre ceux qui sont légataires de la même chose, chacun pour le total. Pour que les légataires soient véritablement conjoints, et puissent être légataires chacun pour le total de la même chose, il faut que le testateur ne leur ait point assigné de parts, ni expressément ni tacitement dans cette chose. Que si le testateur a assigné à *chacun* des légataires, auxquels il a légué la même chose, *une part dans cette* chose, ces légataires ne sont point proprement co-légataires, étant légataires chacun de leur part, et il n'y a pas lieu au droit d'accroissement entre eux. On doit décider ainsi quand même ils seraient légataires par une seule et même disposition, par une seule et même phrase, comme lorsqu'on a légué ainsi : Je lègue à Pierre et à Paul ma maison de la corne par égales portions. Suivant ces principes, il a été jugé qu'une chose ayant été léguée à deux personnes avec cette clause, « pour *être partagée* entre elles », il n'y aurait pas lieu au droit d'accroissement. »

(*d*) *There is however* a wide difference between accretion which takes place in universal legacies *and that in particular legacies. The rules above set forth govern accretion regarding particular legacies*, but between universal legatees the strict *rules of conjonction do not apply*, *and the*

fulfilment of the conditions thereof is not necessary, accretion taking then place, not by virtue of said article 868 *C. C., but only by virtue of the character universal of the disposition, the universality of the title.*

> « Mais,» dit Troplong, «il y a une grande différence à établir entre l'accroissement qui a lieu *dans les dispositions universelles* et celui qui a lieu dans les legs particuliers. Entre légataires particuliers, l'accroissement est subordonné aux conditions rigoureuses de conjonction posées dans les articles 1044 et 1045 du Code Napoléon. La conjonction est une exception reposant sur la volonté du testateur, et cette volonté n'a une base solide que lorsqu'elle se produit dans la forme et avec les circonstances que le législateur a exigées pour avoir les meilleures garanties de certitude. Mais *entre les légataires universels, ces conditions ne sont pas nécessaires*. Le caractère universel de la disposition les remplace par sa latitude et son énergie ; et l'accroissement s'opère, non pas en vertu des articles 1044 et 1045, mais en vertu de l'universalité du titre qui absorbe tout, par cela seul qu'il est universel : *Lors donc qu'on sera en présence d'un legs universel fait à plusieurs, il ne faudra pas décider la question d'accroissement entre eux par des conditions étroites de conjonction*, qui sont la règle des legs particuliers, car il est évident dans ce cas que, les légataires étant appelés à l'universalité par la volonté du défunt, *profitent de la part de leurs co-légataires prédécédés par la seule force de leur droit à l'universalité*. L'accroissement résulte ici de l'universalité : ou le legs est universel ou il ne l'est pas. S'il est universel, il attire à lui, par *l'énergie* de l'universalité, la part des défaillants ». (8 POTHIER, *Don Test*, ch. 6, n°. 333 & s. ; 2 BOURJON, *Test*, ch. 6, sec. 1ère & s. ; et 3 TROPLONG, *Don*. n°. 2188 & s.)

These quotations of the French authorities referred to by the codifiers of our Civil Code enable us to better understand the first two paragraphs of said article 868 *C. C., but the Napoleon Code having no such rule as that enacted by the last paragraph of said article* 868 *C. C., to the effect that* «*Directions given to* divide *the thing jointly* disposed into equal aliquot shares do not prevent accretion from taking place,» *it is evident that in trying to*

settle the question at issue, one should not take into account the opinion of Pothier nor that of Bourjon, regarding accretion or not, in so far as directions might have been given to divide the thing *jointly disposed into equal aliquot shares.*

Mr. Langelier, one of our Quebec authors, in his course of lectures on our civil law, says (Vol. III, p. 152) :

« Pour qu'un légataire recueille ainsi la part de son co-légataire qui fait défaut, il faut qu'ils aient été des légataires conjoints, au sens du code. Mais il faut que le testateur n'ait pas assigné de parts aux légataires dans la chose léguée. Par exemple, si le testateur dit dans son testament : Je lègue à Secundus et Tertius, *chacun pour moitié*, ma maison Numéro 55 du quartier du Palais, il n'y aurait pas lieu au droit d'accroissement, car ce serait aller à l'encontre de la volonté clairement exprimée du testateur. »

« Mais il ne faut pas confondre le cas où, comme je viens de le supposer, le testateur a légué *distinctement* une part à chacun de ses légataires, avec celui où il la leur a léguée conjointement pour le tout, mais en ajoutant qu'ils se la partageraient également : en ce dernier cas il y a lieu au droit d'accroissement. »

« Enfin, » dit-il encore, « il n'y aurait pas lieu au droit d'accroissement si le testateur ayant, par une seule et même disposition, légué la même chose à deux ou à plusieurs, il avait dit qu'ils se la partageraient de manière que l'un en eut un tiers et l'autre deux tiers, *en un mot d'une manière inégale.* »

Finally, Mr. Justice Mignault, our best author on the Quebec Civil Law (Vol. 4, *p.* 326) *gives a still better explanation of said Article* 868 *C. C. as follows :*

« Le premier alinéa de notre article 868 dit : « Il y a lieu à accroissement au profit des légataires en cas de caducité, lorsque le legs est fait à plusieurs conjointement. »

L'alinéa correspondant de l'article 1044 du Code Napoléon est en ces termes : « Il y aura lieu à accroissement au profit des légataires, dans le cas où le legs sera fait à plusieurs conjointement. »

« Ces dispositions sont identiques, mais il est facile de voir qu'on a écarté l'ancienne tradition en exigeant que les legs se fassent conjointement, on paraît même rejeter la conjonction la plus énergique de l'ancien droit, celle qui se faisait par la chose, *re*.»

Nos codificateurs, dans la deuxième partie ou phrase de notre article 868 (la première partie de l'alinéa 2) « ont copié textuellement la disposition (1045) du Code Napoléon, mais ici les deux dispositions me paraissent s'inspirer de l'ancien droit, car il s'agit de la conjonction *re et verbis* (la conjonction parfaite, par la chose et par les paroles) où le droit d'accroissement avait lieu.»

« Notre Code ajoute, dans la seconde partie de l'alinéa 2 de l'article 868 : « L'indication de quote-part *égale* dans le partage de la chose donnée par *disposition conjointe* n'empêche pas l'accroissement. » « Cette disposition ne se trouve pas dans le Code Napoléon et la question qu'elle y résout est controversée dans le droit français moderne.— On y enseigne qu'il n'y a pas d'accroissement entre les légataires conjoints [non par la chose mais] *verbis tantum*, et cette doctrine est assurément celle de notre code. Donc si le testateur dit : Je lègue ma ferme par moitié à Pierre et à Paul, il n'y aura pas lieu à accroissement, car il lègue à chacun une chose distincte, la moitié de sa ferme. »

« Mais on se demande si toute assignation de parts, *quelle qu'elle soit*, exclut l'accroissement. Demolombe indique trois opinions, dont voici la deuxième : « L'assignation de parts porte-t-elle sur le *titre même* des légataires dont la vocation se trouve, *ab initio*, restreinte à une portion déterminée de la chose léguée, comme si le testateur avait dit : Je lègue ma terre à Pierre et à Paul, *par* moitié : il ne pourra y avoir d'accroissement. Ne porte-t-elle, au contraire, que sur *l'exécution* du legs, sur le partage à faire, de telle sorte qu'elle n'est qu'une clause accessoire du legs, comme si le testateur dit : Je lègue ma terre à Pierre et à Paul ; *ils la partageront par moitié* ; il y aura accroissement. »

« Notre code consacre *expressément* cette opinion, (qui ne parait pas être celle de Pothier) mais il faut que l'assignation de quote-part *dans le partage* soit *égale* ; si elle était inégale, on ne pourrait dire qu'elle se refère à *l'exécution* du legs, qu'elle n'était

qu'une clause accessoire, inutile à exprimer et que la chose était léguée en entier à chaque co-légataire. L'inégalité dans le partage porte sur *le titre* même des légataires. »

« Il me sera possible maintenant (p. 329) d'expliquer en peu de mots la nouvelle théorie de notre droit sur l'accroissement: Les légataires sont-ils conjoints *re et verbis*, c'est-à-dire, le legs de la *même chose* a-t-il été fait à plusieurs par une seule et même disposition, *sans assignation de parts :* l'accroissement aura lieu. Le légataires sont encore *réputés conjoints re et verbis*, quand *une même chose* leur a été *léguée par une disposition conjointe*, avec indication *de quote part égale dans le partage* de cette chose. »

« Une question (p. 332) sur laquelle il y a controverse en France, c'est de savoir si les règles de l'accroissement, telles que formulées par notre article 868 et par le Code Napoléon s'appliquent *aux legs d'universalité*, c'est-à-dire aux legs universels ou à titre universel. Si la réponse à cette question est affirmative, il ne saurait y avoir d'accroissement entre co-légataires universels ou à titre universel conjoints *re tantum* (par la chose seulement) car une universalité est toujours susceptible de division sans détérioration. Si au contraire l'article 868 se limite aux legs particuliers, ces co-légataires pourront réclamer l'accroissement *car en vertu de l'article* 873 *alinéa* 1, *chacun d'eux a une vocation* personnelle à l'universalité toute entière. La plupart des auteurs écartent les articles 1044 et 1045 du Code Napoléon qui correspondent à notre article 868, décidant que ces articles se limitent au cas des legs particuliers. Ils se fondent sur ce que Pothier, de qui on a emprunté ces articles, se place uniquement au point de vue du legs particulier. (Baudry-Lacantinerie, *Précis*, n°. 668 *Donations et Testament* t. 2, n°. 2291 ; Demolombe, n°s. 382 et suiv.) Ce dernier auteur enseigne, n°s. 398 et 399, que l'accroissement, en matière de legs d'universalité, est forcé et qu'il se fait *cum onere. Je crois qu'il y a les mêmes raisons d'en décider ainsi dans notre droit.* »

Tel que susdit, il m'est impossible actuellement d'apporter à l'étude du cas soumis le temps que j'aurais voulu y donner. Cette opinion est donc donnée sous toutes réserves. Ulric Joron.

Questions et réponses

Correspondance du Directeur

QUESTION

M. LE DIRECTEUR,

Il s'agit d'un leg d'immeuble, d'une mère à son fils. Dans le testament, il y a une clause qui dit: « Lequel immeuble dans le cas où mon fils décéderait sans enfants né et à naître, retournera à ses frères et sœurs en parts égales, sans qu'il y ait lieu à aucune représentatation. » Est-ce que l'expression *sans enfant né* veut dire né et vivant le jour de son décès ? ou si le fait qu'il aurait eu des enfants, mais qui seraient actuellement morts, le rendrait propriétaire en pleine et absolue propriété ? Est-ce que cette clause est constitutive de substitution en faveur de ses·enfants ou si c'est simplement une condition résolutoire ?

RÉPONSE

Nous croyons que par cette clause il faudrait que le fils ne laisse pas d'enfant, vivant lors de son décès, pour que l'immeuble retourne à ses frères et sœurs. Il n'y a pas de substitution en faveur des enfants, car ils sont dans la condition sans être dans la disposition. Si le fils légataire avait des enfants à son décès, ceux-ci n'hériteraient pas, si ce n'est suivant les dispositions du testament de leur père ou comme héritiers à défaut de testament. L'existence des enfants rend seulement la substitution caduque et inopérante. Mais en supposant qu'il n'y ait pas d'enfant, la substitution s'ouvre en faveur des frères et sœurs.

Voici comment nous analysons l'expression « sans enfant né et à naître » : nous croyons qu'il faut unir les mots « né et à naître » entre eux exactement comme s'il y avait une virgule après les mots « sans enfants ». La testatrice a voulu dire si son fils décédait sans

enfants, en précisant « né et à naître », c'est-à-dire des enfants actuellement vivants ou simplement conçus. Pour nous, la condition est nulle du moment qu'à son décès le fils n'a laissé aucun enfant vivant né et à naître.

QUESTION

M. LE DIRECTEUR,

Une cliente nous apporte un écrit sous seing privé constatant *grosso modo* une convention de vente de terre au prix de $2,000. payable à raison de $200.00 par année sans intérêt. Elle nous demande de rédiger l'acte de vente notarié et d'insérer les clauses qui la protégeront. C'était la venderesse et elle voulait entre autres choses protéger la forêt sise sur cette ferme. Puis-je mettre dans mon acte des clauses qui ne sont pas prévues dans L'écrit sous seing privé ?

RÉPONSE

Considérant que cette vente est faite sans paiement comptant, nous croyons que l'acquéreur ne peut s'opposer à ce que l'acte formel de vente comporte les clauses nécessaires à la protection de la venderesse, même si ces clauses n'ont pas été prévues dans la convention de vente intervenue temporairement sous seing privé. Ainsi, personne ne peut nier à la venderesse le droit d'insérer une clause résolutoire à défaut de paiement. Cette clause est en effet habituelle, lorsque le comptant est petit ou fait totalement défaut. Nous croyons aussi, pour les mêmes raisons, que la venderesse peut exiger une clause empêchant l'acquéreur de couper du bois, pour des fins de commerce avant d'avoir payé le prix. Il faut tout de même qu'elle laisse couper le bois nécessaire au chauffage et aux besoins de la propriété vendue. Elle devrait assurer la protection des érablières s'il en existe

sur la ferme, en défendant à l'acquéreur de faire des coupes dans ces érablières. Bref, nous insèrerions dans l'acte une clause dérivée de l'article 2054 du code civil, en faisant disparaître l'élément de fraude. En effet, cet article empêche bien l'acquéreur de détruire, d'endommager les bâtisses, de couper du bois et de détériorer, mais il faut prouver fraude, ce qui n'est pas toujours facile. Insérez donc une clause faisant défense absolue à l'acquéreur de couper du bois et de détériorer, même sans fraude, jusqu'au paiement final.

QUESTION

M. LE DIRECTEUR,

Par son testament P. R... a créé une substitution en faveur de ses petits-enfants, enfants de son fils, le grevé. Ce dernier a vendu avant l'ouverture de la substitution un des immeubles substitués sans suivre les formalités requises par la loi en pareil cas. Il est maintenant décédé laissant ses propres biens à ses enfants, qu'ils instituent ses légataires universels en pleine et entière propriété. Pouvez-vous nous dire si les enfants du grevé, petits-enfants du substituant, peuvent maintenant attaquer la vente faite par leur père (grevé) avant l'ouverture et évincer l'acquéreur ?

RÉPONSE

Si les enfants renonce à la succession de leur père, le grevé, ils pourront le faire. Mais s'il leur est plus avantageux d'accepter cette succession, ils ne pourront évincer l'acquéreur, à cause de l'action en garantie qui compètent à ce dernier en cas d'éviction, action qui retournerait contre eux en leur qualité d'héritiers de leur père. Leur action en éviction serait paralysée par une exception de garantie. C'est le brocard de droit : *Quem de evictione tenet actio, eumdem agentem repellet*

exceptio. Notre code civil parle expressément de cette exception de garantie en matière hypothécaire, article 2068 et ss., mais les auteurs français en font une règle commune à tous les cas d'éviction.

QUESTION

M. LE DIRECTEUR,

De la part de M. le Président des Syndics, je viens vous demandez quelle est votre opinion au sujet de la prescription des cotisations d'église.

Le droit ecclésiastique nous dit qu'il y a prescription à trente ans, tandis que des avocats nous disent au contraire, qu'elles se prescrivent comme toutes les autres taxes, que les tribunaux ne reconnaîtront pas le droit ecclésiastique.

Nous avons actuellement des arriérés de six ans e la perception se fait bien difficilement.

RÉPONSE

En cette affaire, il a été rendu des décisions contradictoires dont la plus récente est celle de l'hon. Juge Lemieux dans *Bernier c. Verreault, Les syndics de la paroisse de St-Moïse*, citée à 67 C. S., page 26. Il y est déclaré que les arrérages se prescrivent par cinq ans. Comme trésorier des syndics, si vous voulez être prudent, il semble que vous devez vous prémunir par des poursuites ou par des arrangements lorsque des arriérés atteindront cinq années.

QUESTION

M. LE DIRECTEUR,

Je suis à faire un règlement de succession et ce qui me tracasse, c'est le partage de certaines polices d'assurance sur la vie.

L'époux, l'épouse et leurs deux enfants ont péri ensemble dans un même accident. Le père et la mère étaient dans l'âge intermédiaire entre 15 et 60 ans. Les enfants étaient âgés tous deux de moins de 15 ans.

Les époux étaient mariés sans contrat de mariage et sont décédés intestats.

Nous nous en rapportons aux présomptions établies par les art. 604 et 605 c. c. pour déterminer la survie. Pas de difficultés là-dessus, il me semble.

Il n'y a aucun immeuble dans la succession.

Les meubles meublants et effets mobiliers de même que les créances qui sont toutes mobilières seront partagés par égales parts entre les héritiers du mari et ceux de la femme comme venant de la communauté légale ayant existé entre les deux décédés. Là encore pas de difficultés.

Il y a ensuite les assurances : —

Le mari était assuré avant son mariage pour $2,000.00 avec double indemnité en cas d'accident. La police comporte la clause suivante : « *La Compagnie* par ces présentes assure la vie de... pour le capital de *deux mille dollars* qui sera payable à l'épouse de l'assuré, s'il se marie, ou en cas de son décès, aux exécuteurs, administrateurs ou ayants-droit de l'assuré ; mais s'il ne se marie point, alors à... père *de* l'assuré ou en cas de son décès, aux exécuteurs, administrateurs ou ayants-droit de l'assuré, sur réception, etc., etc. »

Encore là, l'affaire me semble claire. Je comprends que l'assurance est payable aux héritiers légaux du mari.

Mais la difficulté commence quand il s'agit des trois polices d'assurance respectivement prises sur la vie de chacun des deux enfants et sur celle de la femme. Je me demande qui a droit de retirer le montant de chaque police. Ces assurances tombent-elles dans la communauté de biens ? Dans ce cas la moitié serait payable aux héritiers légaux du mari et l'autre moitié aux héritiers légaux de

la femme. Ou, sont-elles toutes trois payables aux héritiers du mari qui en a payé toutes primes à l'exclusion des assurés ?

Je vous envoie, sous ce pli, copie de la clause qui détermine les bénéficiaires et qui est la même (mot à mot) sur les trois polices d'assurance de la femme et de chacun des deux enfants.

La prime de la police de la femme était de 15c par semaine et celle des enfants de 5c par semaine. Pour la femme il y a double indemnité soit $522.00. Le montant payable pour chaque enfant est de $150.00 et de $120.00, respectivement.

RÉPONSE

J'ai étudié attentivement le cas des successions dont vous m'avez parlé dans votre lettre. Nous sommes d'accord sur plusieurs points.

a) L'ordre des décès, d'après la présomption de la loi, s'établit comme suit : le plus jeune enfant, le deuxième enfant, la mère, le père ;

b) La police d'assurance de $2000.00 du mari est payable à ses héritiers légaux ;

c) La part de communauté de la femme échoit à ses propres héritiers légaux, c'est-à-dire à ses collatéraux et ascendants, à l'exclusion du mari et de ses héritiers parce que, mourant la première d'après la présomption de la loi, elle a causé l'ouverture de la communauté. Le mari aurait pu se porter héritier, mais il devait pour cela rapporter sa part de communauté, ce qui dans les circonstances est impossible. Le mari est donc exclu et seuls les collatéraux et ascendants de la femme héritent de sa part de communauté ;

d) La part de communauté du mari va à ses propres collatéraux et ascendants à l'exclusion de tout autre car il n'a laissé ni femme ni enfant survivants à son décès.

Quant aux assurances des enfants, je comprends que c'était leurs seuls biens et qu'ils n'ont rien laissé à part cela. Vous avez remarqué que ces polices d'assurances, dites industrielles ou à la semaine, ont

une rédaction très spéciale quant à la désignation des bénéficiaires. Ce ne sont en réalité que des assurances d'indemnité pour les frais de maladie et les frais funéraires et le produit de la police est payable au père et à la mère, à un parent ou à toute autre personne qui justifiera avoir encouru des dépenses ou avoir participé aux frais funéraires de l'assuré. Il me semble que le plus facile pour vous dans les circonstances est de charger les frais funéraires des enfants à la communauté de biens du père et de la mère, qui ont hérité seuls de leurs enfants, et qui se trouve ainsi tenue de cette dette. Vous pourrez alors dire que la communauté de biens a fait les frais funéraires et vous réclamerez l'assurance pour le bénéfice de la communauté, la portant lors de l'inventaire à l'actif. Je ne sais si je suis assez clair, mais en définitive je dirais que la communauté paye les dépenses funéraires des enfants et absorbe l'assurance comme actif.

La police de la mère est régie par le même principe, mais comme les frais funéraires du conjoint décédé ne sont jamais une charge de la communauté, je me demande si vous ne devrez pas réclamer l'assurance au bénéfice exclusif de sa succession puisque sa succession seule est tenue des frais funéraires.

Les $2,000.00 d'assurance du mari ne tombent pas dans la communauté puisqu'à son décès, la communauté n'existait plus, toujours en suivant les présomptions de décès.

Nous vous conseillons fortement, si la chose est possible, qu'un acte d'accord signé par tous les intéressés vienne sanctionner ce partage. Mais nous le croirions réellement juste si vous le faisiez d'après les données précitées.

QUESTION

M. le Directeur,

Luc et Marie se sont mariés en séparation de biens. Il est admis dans le contrat de mariage que la femme qui était alors veuve a un

emplacement et un magasin évalués à $2,500.00. Elle achète une terre pour le prix de vente de $10,500.00 dont $4,000.00 payées comptant par l'acquéreur (Marie). Plus tard, le vendeur est payé en entier par Luc, le mari, qui donne quittance. Enfin dix ans après, le mari et la femme font une déclaration notariée dans laquelle la femme dit que sur le prix de $10,500.00 elle n'a payé réellement que $2,500.00 et que le solde a été payé par le mari et, est-il ajouté dans l'acte, afin de régulariser le tout, il est convenu que le mari sera propriétaire de la terre mais qu'il devra à son épouse, $2,500.00 payables à demande, garanties par hypothèque sur la terre.

Il s'agit d'un emprunt et dans le projet de l'acte d'emprunt la femme donnerait priorité d'hypothèque au prêteur.

RÉPONSE

Toute vente est défendue aux termes de l'article 1483 du code civil ; comment alors justifier le transfert qui s'est fait du mari à la femme ? Tout le reste, ne consistant qu'en règlement de comptes et en reconnaissance de dette, pourrait être valable en l'absence de fraude et de simulation, mais, encore une fois, l'article 1483 empêche formellement de reconnaître cette vente ou ce transfert de propriété. Nous nous appuyons principalement pour vous donner cette opinion sur la cause de *LaRue, Trudel & Picher c. Dame Boivin*, qui est allée jusqu'en Cour suprême. En cette affaire, l'épouse avait acheté une propriété avec les argents de son mari. On a reconnu qu'il existait une dette de l'épouse à son mari, mais que la propriété lui appartenait bien. C'est votre cas. Même si la mari a payé, la propriété appartient à l'épouse et on ne peut, par une déclaration ordinaire, changer cet état de chose à moins d'établir un transfert de propriété, ce qui est nul d'après 1483.

Une dation d'immeuble par la femme à son mari, en paiement de sa dette, est-elle valable ? Me Henri Turgeon a déjà discuté cette ques-

tion et il conclut dans la négative (*Revue du Notariat*, volume 34, pages 186 et 281).

Pourquoi l'épouse, ne ferait-elle pas elle même l'emprunt puisqu'elle est propriétaire ?

Question

M. le Directeur,

Je lis dans un contrat de mariage les clauses suivantes :

1° « Les futurs époux seront uns et communs en tous leurs biens meubles et immeubles de quelque nature qu'ils soient, sans exception, même les acquets, conquets et propres, présents et futurs, qu'ils ameublissent. »

. . . .

6° « Par ces présentes le dit M...., à ce présent, père du futur époux, fait donation entrevifs, irrévocable au dit futur époux, son fils, qui l'accepte, de l'immeuble ci-après décrit, savoir :

« Une terre contenant cent acres en superficie étant la juste demie sud du lot n°... etc. : sans aucune autre réserve que celle du droit de jouissance et usufruit pour lui-même et sa dite épouse, pendant leur vie durant, et pendant ce temps, le futur époux, sa femme et ses enfants seront nourris, logés et vêtis par le donateur, en, par eux, travaillant pour le profit du donateur. Pour le dit futur époux jouir, faire et disposer de la dite terre en propriété et à toujours à compter de l'expiration du dit usufruit. »

Je me demande si cet immeuble entre dans la communauté de biens stipulée dans ce contrat, malgré les dispositions de l'article 1276 C. C.

Réponse

L'article 1276 ne s'applique pas, parce que la donation est faite dans un contrat de mariage où l'on a précisément décrété communauté

universelle. Si on avait, en effet, parlé simplement de communauté légale, alors l'article 1276 s'appliquerait. Mais, dans l'espèce, il aurait fallu que le père du futur époux, présent au contrat, sachant qu'il s'agissait d'une communauté universelle, déclare que l'immeuble qu'il donnait, il entendait le donner à titre de propre.

QUESTION

M. LE DIRECTEUR,

Dans un compte que j'ai produit pour contrat, examen de titres et autres procédures, j'ai compté un item de $1.00 pour chaque lettre reçue.

On m'a demandé sur quel article du tarif des notaires je me basais pour charger cet item, et j'ai répondu que c'était en vertu du paragraphe 1er de l'article 25 se rapportant aux vacations.

RÉPONSE

Il n'y a aucun article du tarif qui traite spécialement cette question. Cependant le sous-paragraphe 10e de l'article XXV vous accorde des honoraires, dans les cas non autrement prévus, en raison de toutes « *correspondances*, recherches ». Vous avez donc droit à des honoraires pour des lettres, mais le quantum n'est pas fixé par le tarif. C'est une affaire de circonstances et vous devrez débattre le compte sur la base du *quantum meruit*.

QUESTION

M. LE DIRECTEUR,

Je vous ai soumis il y a quelque temps, lors d'une assemblée de l'Association du Notariat, une question concernant un contrat de

mariage dans lequel les futurs époux se sont fait donation de tous les biens meubles et immeubles que le premier mourant délaisserait au jour et heure de son décès, le dit contrat de mariage n'ayant pas été enregistré du vivant des époux.

Vous m'aviez dit dans le temps que vous ne croyiez pas que l'enregistrement fût nécessaire dans ce cas, vu qu'il y avait un article du code à ce sujet.

Comme le temps est arrivé pour nous de faire une déclaration de banque, j'aimerais savoir si tel est encore votre opinion.

Réponse

J'ai étudié de nouveau le contrat de mariage en question. Il m'est impossible de confirmer par écrit l'opinion qu'à première vue je vous avais donné verbalement l'autre jour. En effet, dans le cas de contrat de mariage en communauté de bien, l'institution contractuelle ne sera pas sujette à l'enregistrement,parce qu'il s'agit tout simplement d'une donation attribuant au survivant la communauté ainsi que le permet l'article 1411 du code civil. Mais, si les époux ont stipulé séparation de biens, les auteurs croient à la nécessité de l'enregistrement. Toute la question est résumée par Me Émile Billette dans son *Traité des Donations et Testaments*, dernier paragraphe du n° 607.

JURISPRUDENCE

Par Me Henri TURGEON, LL. L.,
NOTAIRE À QUÉBEC

Interprétation de testament

Le mari et son épouse firent chacun un testament dans des termes équivalents. Ces conjoints léguèrent leurs biens aux deux mêmes enfants à charge de payer à leur sœur une certaine somme en argent ou en nature, selon un testament et en argent ou en ménage, selon l'autre testament. La demanderesse, bénéficiaire de cette charge, allégua qu'il s'agissait de deux legs distincts, ce qui fut contesté par les légataires universels. Le tribunal décida que les termes des deux testaments étaient assez précis dans leurs termes pour comporter l'existence de deux legs distincts, sans qu'il y ait lieu d'avoir recours aux règles d'interprétation. *Trudel* c. *Trudel.*[1]

Droit du créancier en fonction de la loi d'arrangement relative aux cultivateurs

Un cultivateur vit rejeter par les créanciers sa proposition faite sous l'empire de la loi d'arrangement entre créanciers et cultivateurs. Rapport en fut fait à la Commission de revision, sans que fut présentée une demande écrite par le cultivateur intéressé. La poursuite intentée par un créancier hypothécaire après le délai de 90 jours de la date du dépôt de la proposition fut contestée par le débiteur. Il fut jugé que ce dernier avait perdu le bénéfice du délai de 90 jours, en ne saisissant pas la Commission de revision d'une requête écrite priant cette dernière de trouver la solution convenable. comme le veut la loi. *Carrier* c. *Beaudoin*.[2]

1. C. S. 1936, Langlais, J., Cf. 75 C. S. 386.
2. C. S. 1937, Gibsone, J., Cf. 75 C. S. 390.

Clause résolutoire

Le demandeur stipula dans son acte de vente au défendeur une clause résolutoire, pour prévoir certains cas de défaut de l'acquéreur. Le défendeur n'acquitta aucun versement sur le capital, mais paya, toujours en retard et après les délais prévus dans cette clause résolutoire, les intérêts dûs et échus. Le demandeur, par l'intermédiaire de ses avocats, réclama la proportion échue sur le prix de vente. Quelques semaines à la suite de cette lettre, le vendeur intenta une action en résolution de la vente, conformément à la clause résolutoire.

Il fut décidé que le demandeur, en réclamant le paiement du prix de vente, avait renoncé tacitement à se prévaloir de la clause résolutoire, mais qu'il n'en perdait pas irrémédiablement le bénéfice, à condition de recourir à la procédure d'une mise en demeure spéciale accordant un délai raisonnable à l'acquéreur.

Ce jugement est conforme aux dispositions de l'article 1542 c. c. En effet la demande du prix ne prive pas du bénéfice de la clause résolutoire, quoiqu'il ait présomption d'abandon du droit de recouvrer le prix, lorsque la faculté de résoudre la vente est exercée (1541 c. c.). *Richard* c. *Vincent* [3]

Loi Angers (2157B c. c.)

A vendit à B un immeuble comportant privilège de vendeur pour le solde resté impayé. L'acte fut enregistré le 6 juin 1899. Le 3 novembre 1914, A transporta sa créance de vendeur à C, transport enregistré à cette date et comportant quelques modifications dans le taux de l'intérêt, les délais de paiement et intervention du débiteur pour accepter le nouveau créancier, sans cependant qu'il y ait novation à la créance originaire. Cette créance, par le décès de C, est tombée dans la succession de ce dernier. La demanderesse fit vendre cet immeuble par le shérif pour une hypothèque qu'elle avait sur l'immeuble en

3. C. S. 1937, Duranleau, J. Cf. 75 C. S. 393.

question. Suivant la théorie de cette dernière, la succession de C occupait le deuxième rang, tandis que la demanderesse se prétent au premier rang. En fait la créance de C fut ignorée dans le bordereau de distribution qui fut contestée par sa succession. Cette dernière affirme que le transport était en quelque sorte un renouvellement de l'enregistrement prévu par l'article 2131 c. c. et que du reste la Loi Angers (2157B c. c.) recevait son application dans l'espèce. De son côté, la demanderesse allègue prescription, ou plus exactement péremption, vu l'absence de renouvellement valable entre le 31 mai 1899 et le 31 mai 1929.

Il fut décidé que l'enregistrement du transport n'est pas un renouvellement au sens de l'article 2131 c. c. et que l'article 2157B ne peut s'appliquer rétroactivement à cet enregistrement fait antérieurement à son entrée en vigueur. L'adjonction du dernier alinéa de 2157B, adoptée en 1933 et prévoyant comme renouvellement de l'hypothèque l'enregistrement de tout acte où le débiteur a reconnu sa dette ne peut davantage aider la succession de C, vu qu'il y avait péremption dès le 31 mai 1929. *Fortier* c. *Nadeau*. [4]

La seule question qui se pose est donc celle de savoir si l'enregistrement de l'acte de transport de 1914 est équivalent à un renouvellement, même si les parties ont eu soin d'affirmer qu'il n'y aurait ni novation ni dérogation à l'acte originaire.

En fait, le renouvellement de l'enregistrement d'une hypothèque pour empêcher la péremption est une procédure spéciale qui ne peut être affectée par cette question de novation qui ne doit pas entrer en ligne de compte. Sans doute la situation de C aurait été meilleure s'il y avait eu novation, car il aurait pu prétendre qu'il s'agissait d'une nouvelle créance et donc d'une nouvelle hypothèque. Le but de l'article 2131 c. c., comme de 2172 c. c. jusqu'à un certain point est la conservation des droits des parties, et, lorsqu'il s'agit d'une garantie, de l'accessoire d'une créance.

4. C. S. 1937, Guibault, J. Cf. 75 C. S. 397.

Toutes les décisions auxquelles refère le tribunal se rapportent au renouvellement des droits réels qu'il s'agit de conserver après la confection d'un cadastre. L'article 2172 c. c. décrit la façon de procéder et l'article 2131 c. c. donne la procédure à suivre. Ces deux articles sont liés ensemble, et le second, du moins avant la loi Angers, ne recevait pas d'application, seul, puisqu'il n'interrompt pas la prescription. Aussi n'est-il pas étonnant de ne pas rencontrer de décisions où n'entre en jeu que cet article 2131 c. c. Depuis la loi Angers, cet article 2131 c. c. acquiert une nouvelle importance du fait qu'il ne sert plus exclusivement de pendant à 2172 c. c.

La dernière modification à l'article 2157B c. c. adoptée en avril 1933 met fin à tout doute quelconque sur la question de savoir si à l'avenir on pourra considérer tel acte comme un renouvellement qui empêche la péremption.

Si on s'en tient à la lettre de l'article 2131 c. c., le transport de 1914 ne rencontre pas les formalités prévues dans l'article 2131 c. c. et ne pourrait servir de renouvellement d'enregistrement. Mais si on s'en tient à l'esprit de la loi, le transport de 1914 où le débiteur a reconnu sa dette et où sont contenues toutes les indications de l'avis exigées par l'article 2131 c. c. devrait être reçu comme un renouvellement. Il s'agit en effet d'un droit que le législateur ne fait pas perdre à la légère. Le législateur a-t-il voulu soumettre le renouvellement d'une hypothèque en l'absence du renouvellement pour rencontrer le fait d'un nouveau cadastre, à un formalisme étroit ? Je ne le pense pas. L'enregistrement du transport de 1914 semble, à mon avis, suffisant, pour conserver au créancier les droits que possédait C.

Bail et obstacle a jouissance

Le contrat de location ne prend pas fin parce que le preneur ou le locataire est empêché de jouir de la chose louée pour une cause qui se rattache à ce dernier et qui n'est pas un obstacle absolu de jouissance à

l'égard de tous. C'est ainsi que le dentiste, locataire d'une enseigne lumineuse, doit le prix de location, même si l'autorité de son ordre prohibe l'usage de telle enseigne comme dérogatoire à la dignité de sa profession. *Commercial Loan Co Ltd* c. *Fleury*. [5]

* * *

Caducité des bénéfices d'assurance vie

Un mari fit inscrire son épouse comme bénéficiaire d'une police d'assurance sur sa vie dans une société de secours mutuels où les règlements prévoient la destination de ces bénéfices, dans le cas de prédécès du bénéficiaire. Cette épouse, étant décédée, le sociétaire signa une formule transportant les bénéfices à son neveu, sans faire parvenir cette formule à l'assureur, et, dans son testament, il institua ce neveu, comme son légataire universel. A son décès, les frères et sœurs du testateur réclamèrent le paiement de l'indemnité en s'appuyant sur les règlements de la Société.

Il fut décidé que les règlements d'une Société de secours mutuels, attribuant les bénéfices à une catégorie de personnes suivant un rang établi, ne peuvent prévaloir à l'encontre d'un testament. Si le bénéficiaire désigné décède, les bénéfices tombent dans la succession de l'assuré et sont dévolus à ses héritiers ou ses légataires universels. *Blondin* c. *Auger* [6].

* * *

Créance non sujette a la libération du failli

La libération du failli ne saurait prévaloir à l'encontre d'un jugement rendu contre le débiteur pour des choses nécessaires à la vie et

5. C. S. 1936, Greenshields, J. C., Cf. 75 C. S. 421.
6. C. S. 1937, Guibault, J. Cf. 75 C. S. 427.

obtenu avant la libération, même si le créancier ne s'est pas opposé à cette libération. *United Clothes Shops of America Ltd* c. *Luzi* [7]

* * *

MORATOIRE — AVIS

Le préavis de trente jours, sous l'empire de la loi du moratoire antérieure à celle adoptée par Édouard VIII, c. 37, ne peut plus servir, et un créancier doit envoyer un nouvel avis avant d'intenter une poursuite en paiement du capital de sa créance, quoi qu'aucun avis ne soit requis pour le paiement des intérêts. *Morin* c. *Morin*. [8]

* * *

RESPONSABILITÉ NOTARIALE

IMPRUDENCE ET DOL

Un individu alors malade à l'hôpital et dont le seul avoir consistait en un immeuble, le vendit, à l'instigation d'une tierce personne. Le prix de vente fut payé au vendeur et remis immédiatement à cette tierce personne. Le vendeur décédé, son légataire universel demanda et obtint l'annulation du prétendu don manuel et requit du notaire, qui avait prêté son ministère pour l'adjudication de l'immeuble et la remise des fonds au vendeur la réparation du préjudice causé, conjointement et solidairement avec le bénéficiaire du don manuel. Le légataire universel obtint gain de cause contre le bénéficiaire et le notaire. La faute principale reprochée au notaire fut de remettre les fonds au vendeur dont l'état mental laissait à désirer, dans un endroit (à l'hôpital) où ce dernier ne pouvait que faire de l'argent et avec une hâte inusitée, quand en fait le prix d'adjudication se paie après les délais nécessaires à l'accomplissement des formalités hypothécaires en droit français. [9]

---

7. C. S. 1937, Archambault, J. Cf. 75 C. S. 437.
8. C. S. 1937, Langlais, J. Cf. 75 C. S. 445.
9. C. de cassation (ch. req.) 15. 5. 35. Cf. 1937 (19) *Journal des notaires et des avocats*, No 39448.

Ratification et minorité

Un père co-propriétaire indivis avec ses fils, alors mineurs, vendit certains immeubles et se porta fort vis-à-vis l'acheteur de la ratification de la vente par les mineurs à leur majorité. Le père, décédé, ces fils en furent les héritiers et en acceptèrent la succession. A leur majorité ils attaquèrent la vente en nullité. Le tribunal les débouta, parce qu'ils avaient accepté la succession de leur père et que d'autre part ils avaient, par leur silence, en acceptant les intérêts et le capital de leur part sur le prix de vente, déposé chez un notaire, ratifié la vente purement et simplement. Leur but était de rentrer en possession des immeubles, même en payant les dommages.

Si on lit les articles 1119 et 1120 c. c. f., on constate que si on ne peut stipuler pour d'autre que soi-même en général, on peut se porter fort qu'un tiers remplira telle obligation quitte pour le porte-fort de payer une indemnité, si le tiers ne ratifie pas l'acte ou ne tient pas l'engagement. Ces deux articles 1119 et 1120 ont été condensés par nos codificateurs dans l'article 1028 c. c. qui prévoit l'engagement d'un porte-fort, comme une institution légale.. Ce moyen est employé pour éviter des procédures souvent coûteuses. Les seuls inconvénients, quand il s'agit d'immeubles, sont ceux des titres et de l'insolvabilité du porte fort. [10]

10. C. de Chambéry (1ère ch.) 14. 12. 36. Cf. 1937 (19) *Journal des notaires et des avocats* No 39450.

Chez-nous... et ailleurs

Notes du secrétaire de rédaction

DÉCÈS

Me Arthur Beaudry, notaire à Neuville, où il exerçait sa profession depuis le 5 mai 1871. Depuis le décès de Me Louis Leclerc, Me Beaudry était le doyen des notaires de la province de Québec. Nos plus sincères sympathies à sa famille.

Mademoiselle Claire Belzile, sœur du notaire L. de G. Belzile de Rimouski.

Madame J. Poisson du Mont Saint-Grégoire, sœur du notaire J.-B.-R. Langevin, de Montréal.

NOMINATION

Me Louis de Gonzague Crépeau, notaire, a été nommé régistrateur de Beauce pour agir conjointement avec M. Émile Fortin.

LETTRES DU SECRÉTAIRE-TRÉSORIER

Montréal, le 1er février 1938.

Monsieur et cher confrère,

J'ai l'honneur de vous aviser que la contribution annuelle de $20 est payable le 1er mars prochain.

Ce paiement doit se faire par mandat-poste ou par chèque payable au pair à Montréal, *à l'ordre de La Chambre des notaires*.

La contribution est payable d'avance et la Chambre accorde le service gratuit de la *Revue du Notariat* et du statut provincial à ceux qui en acquittent le paiement avant le premier avril.

Veuillez me croire,

Votre tout dévoué,

Arthur COURTOIS,
Secrétaire.

* * *

Montréal, le 1er février 1938.

Monsieur et cher confrère,

Le secrétaire de la Chambre des notaires est fréquemment requis d'émettre des certificats quant aux fonctions et quant à la signature des notaires de la Province. Étant le seul gardien du registre des signatures, il est par conséquent le seul officier autorisé à déclarer si un notaire a droit d'exercer et si sa signature est officielle.

L'an dernier les 253 certificats qui ont été émis sous le sceau de la Chambre des notaires avaient trait à des documents devant servir à l'étranger, ce qui en plus d'avoir été une source de revenus pour la Chambre, a été un moyen de propagande en faveur de notre Ordre.

Nous espérons que tous les confrères voudront bien, à l'avenir, se servir des certificats émanant du secrétaire de la Chambre lorsque les documents qu'ils auront signés devront servir en dehors de la Province.

Vous êtes, en conséquence, instamment priés, lorsque vous requerrez tel certificat, de bien vouloir adresser votre demande au soussigné, *accompagnée du document qu'il s'agira de certifier*. Ce document doit de toute nécessité porter votre signature officielle, c'est-à-dire, la signature conforme à celle que vous avez déposée, qu'il s'agisse de copies authentiques, déclarations solennelles, déclarations assermentées, affidavits, etc. De notre côté, nous ferons diligence pour répondre à votre demande par le courrier suivant.

Permettez-moi d'ajouter que nous tenons à votre disposition du papier pour originaux et copies, à des prix avantageux.

Espérant que la présente sera favorablement accueillie, je vous prie d'agréer mes remerciements anticipés et me croire,

Votre dévoué,

Arthur Courtois,
Secrétaire.

BIBLIOGRAPHIE

The responsibility for offences and quasi-offences under the law of Quebec

by George V. V. Nicholls, B.A., B.C.L.

Depuis sept ans l'Université McGill exige que tout candidat au degré de bachelier en droit civil rédige un travail sur un sujet d'ordre légal accepté par la faculté de droit.

Il y a une couple d'années, la faculté de droit de cette université, désirant utiliser certains fonds à sa disposition, décida l'impression et la publication des meilleurs de ces travaux. Ces diverses études devront former les *McGill Legal Studies*. La Revue vient de recevoir la première. Elle porte sur les délits et les quasi-délits, et a pour auteur George V. V. Nicholls, B.A., B.C.L., du Barreau de Montréal. C'est une brochure d'à peu près 160 pages, ne contenant évidemment qu'un aperçu général sur un sujet aussi important, aperçu très intéressant et qui indique les tendances de certaine école en matière de délits et quasi-délits, tendances qui n'ont pas encore reçu, cependant, l'approbation de notre jurisprudence. La table des matières et des causes citées, l'index sont très complets et facilitent singulièrement les recherches.

La Revue est heureuse de signaler ce début d'une série d'études légales dont notaires et avocats ne pourront que se louer. ( )

(1) On peut se procurer ce volume chez Carswell, Toronto.

Volume 40
Mars 1938
N° 8

La Revue du
NOTARIAT

Des effets de la vente pour taxes municipales et le décrèt *

Par Laurent LESAGE, *LL. L.*,
NOTAIRE À QUÉBEC

La vente d'immeubles pour taxes municipales a-t-elle les mêmes effets qu'une vente par shérif ? Il est admis partout qu'elle opère la purge des hypothèques et des privilèges, mais lorsqu'il s'agit des baux emphythéotiques, des servitudes, des substitutions et des autres choses que le décret ne purge pas, le droit est plus obscur.

Malgré une décision de la Cour d'Appel (juin 1934, *Paradis* c. *Lavoie*, 59 B. R., p. 139), où il avait été décidé que « le droit d'emphytéose n'est pas purgé par la vente d'immeuble pour taxes effectuée sous l'empire du Code Municipal », avec tout le respect dû à ce tribunal, qu'il soit permis de soutenir la thèse contraire. [1] D'ailleurs la jurisprudence sur la question à date est rare et il n'est pas possible de la considérer comme fixée malgré la décision unanime de la Cour dans l'affaire *Paradis* c. *Lavoie*.

Nous tenterons d'établir d'abord que les taxes municipales sont des dettes foncières, des dettes de l'immeuble et que l'immeuble entier est vendu pour taxes, tandis que dans une vente par shérif seuls les droits du saisi sont vendus et cela pour une dette, et que, vu cette différence de fond, les effets de ces deux sortes de vente ne sont pas les mêmes

Origine de notre droit municipal

Nos lois municipales ne viennent pas du droit français, où il existe une organisation toute différente. Les préfectures, sous-préfectures,

* Causerie devant le Cercle des Études Juridiques, 13 janvier 1937.
1. Article d'Ed. Hamel, Régistrateur de Portneuf, 34 R. N. p. 518

villes et communes entrent dans une hiérarchie de pouvoirs subordonnés les uns aux autres, dépendant directement du pouvoir central. Ici, au contraire, les municipalités jouissent dans leur domaine d'une certaine autonomie sous le contrôle du Gouvernement. Elles forment des corporations publiques à qui l'État a abandonné une partie de ses prérogatives, entre autres les pouvoirs de passer des règlements obligatoires sous peine d'amende ou d'emprisonnement et le droit d'imposer des taxes. De plus, il n'existe rien en France de semblable à nos taxes proprement municipales qui frappent la propriété immoblière comme telle, à tant pour cent de sa valeur. Il n'y a là-bas que les impôts de la République et l'immeuble des Français n'est pas taxé en tant qu'immeuble. Il ne saurait donc exister en ce pays de vente d'immeuble pour taxes municipales qui ressemble de près ou de loin à celle que la loi a ordonnée chez-nous comme sanction spéciale de la taxe immobilière.

Lorsqu'un citoyen français est redevable d'impôt, le percepteur dresse contre lui une *contrainte*, c'est-à-dire une déclaration de forme particulière constatant les redevances. Ces contraintes ont force exécutoire comme les *grosses des notaires*. Munis de ce document, les officiers publics saisissent les biens du contribuable et les vendent à l'enchère. Des règles fixent l'ordre de distribution des deniers perçus entre plusieurs contraintes simultanées et les créanciers. Ici, les taxes immobilières ou taxes municipales jouissent du privilège de venir à l'ordre de distribution tout de suite après les frais de saisie et de vente de tout immeuble.

Notre Code municipal, au moins sur la question de la vente pour taxes, ne vient pas non plus du droit anglais, bien que l'organisation municipale anglaise ait donné son apparence à la nôtre. On trouve en effet dans les Iles Britanniques des municipalités de villes, de villages ou de cantons comme ici ; elles sont dirigées par un maire et des échevins ; elles sont groupées par comtés et dans chaque comté, on trouve un conseil de comté. Tout cela n'est que forme. Comme en France, il n'y a pas en Angleterre de taxe proprement immobilière à tant pour

cent de l'évaluation. Le système d'imposition est tout différent. Le contribuable endetté envers le fisc est exposé à la procédure qu'on nomme le *distress*, procédure commune à diverses catégories de créanciers, entre autres les taxes, le loyer. C'est tout simplement le droit de prendre possession de certains biens mobiliers du débiteur (goods and chattells) pour y acquérir un gage (HALSBURY, *Laws of England*). Le créancier fait ensuite vendre à l'enchère et se paie à même le produit. Si un créancier se croit lésé par le *distress* auquel un autre a procédé, il n'a qu'à faire une opposition qui est d'ailleurs jugée dans un très bref délai. Quant un immeuble est saisi sur bref d'exécution *de terris*, le saisissant est tenu d'acquitter immédiatement les taxes, à peine de devoir laisser le champ libre, malgré la saisie, au *distress* du percepteur. Donc en droit anglais pas de vente pour taxes municipales.

Notre droit municipal sur la question à l'étude nous est donc particulier. Avant 1837, il n'en existait pas du tout. Pour donner suite aux recommandations de Lord Durham dans son Rapport, le Gouvernement impérial fit passer en 1840 l'Ordonnance 4 Vict. chap. 3. Ce fut l'embryon de notre Code municipal et elle avait pour titre « *An Ordidinance to provide for the better Internal Government of this Province, by the Establishment of Local* [1] *or Municipal Authorities therein* ». La même année, le Conseil Spécial et le Gouverneur Général rendaient une nouvelle ordonnance (4 Vict. chap. 4) *to prescribe and regulate the election and appointment of certain officiers in the several Parishes and Townships in this Province and to make other provisions for the local interest of the inhabitants* ». Ces ordonnances étaient rappelés sous l'*Union*, dès 1844 par la loi 8 Vict. chap. 40. Cette dernière loi a établi pour la première fois une sanction aux taxes imposées. Qu'il soit permis d'en citer de larges extraits, car ces vieux statuts ne se retrouvent pas partout : —

Article XXVI.— And be it enacted : That the said rates shall be payable by and recovered *from the owner, occupant or possessor*

1. Ce terme est le mot propre anglais. Les administrations et la législation municipales s'y nomment en effet « *Local Government* ou *Local Law*. »

of rateable property and shall, if not paid for want of personal property or goods or chattels, to be sold or disposed of as provided in the thirty-fifth Section on of this Act, be a special charge, bearing *hypothèque* and *not requiring registration* to preserve it on all immoveable property which said property *or so much thereof as may be necessary*, will be liable to be sold after a lapse of five years, whatever the amount due.

Article XXXV.— And be it enacted : That every Court of Commissioners for the trial of small causes held within the County in which the Parish or Township shall be situation, of any Justice of the Peace residing in such Parish or Township or in any adjacent Parish or Township shall be and is hereby declared a competent Tribunal to take cognizance of, hear and determine any contest which may arise relative to the carrying into effect of this Act, or any party thereof, whatever be the nature or amount of the clause preferred or of the price or penalty to be imposed and the enforce the same eight days *after judgment by distress* and sale of so much of the goods and chattels of the Defendant as may suffice saving always the right of appeal as provided for in the following section.

Entre autres principes, il y a à retenir de ces textes les points suivants : —

1° Les taxes municipales sont perçues du *propriétaire, de l'occupant ou du possesseur.*

2° Les taxes municipales ont la première hypothèque sur l'immeuble et ce sans enregistrement.

3° On ne vend pas tout l'immeuble lorsqu'une vente partielle suffit à réaliser le montant des redevances.

Inutile d'insister davantage, tous ont reconnu l'origine de nos articles actuels les plus importants en la matière. Une quatrième singularité est, dans la procédure, le *distress* anglais. L'institution a disparu mais elle s'est muée en le pouvoir pour le greffier d'émettre un mandat de saisie contre les biens meubles du contribuable. (C.M. art. 718 et ss.).

En 1847, une refonte complète s'imposait déjà. Elle fut faite par la loi 10 Vict. chap. 7 dont nous citerons les articles 26, 27 et 28 : —

Article XXVI.— Et qu'il soit statué que chaque conseil aura droit après estimation préalable des dépenses nécessaires à encourir pour des objets soumis à sa juridiction, de prélever et d'imposer telles sommes suffisantes pour couvrir telles estimations, de les faire répartir sur les propriétaires de biens sujets à la cotisation et situés dans la municipalité (soit que les dits propriétaires y soient ou non domiciliés) à proportion de la valeur respective de leurs propriétés imposables dans la municipalité ; pourvu que, dans une année, telles cotisations n'excédant pas en tout six deniers par livre de la valeur annuelle des dites propriétés, laquelle valeur annuelle sera cotée à six pour cent sur la valeur actuelle de telle propriété, telle qu'elle sera fixée par l'estimation qui en sera faite par ordre du conseil de la municipalité, ainsi qu'il en est pourvu par le présent acte et pourvu aussi que toutes cotisations imposées par aucun conseil municipal (soit d'une cité ou ville, excepté les cités de Montréal, Québec et la ville de Trois-Rivières) ou d'un village ou d'une municipalité rurale sans que telle estimation préalable ait été faite comme susdit, seront nulles et de nul effet.

Article XXVII.— Et qu'il soit statué, que les dites cotisations seront payées par le propriétaire, occupant ou possesseur de la propriété imposable et recouvrables de lui ; et si tel propriétaire, occupant ou possesseur n'est pas connu, le dit secrétaire-trésorier sera, pour les fins des dites cotisations et de leur paiement seulement censé en être le propriétaire, l'occupant ou le possesseur, et, si elles ne sont point payées, faute de biens et effets mobiliers à vendre en la manière prescrite par le présent acte, elles constitueront une obligation spéciale portant hypothèque qui n'aura pas besoin d'être enregistrée pour la conserver sur tous les biens-fonds sur lesquels elle sera due, lesquels dits biens-fonds ou telle partie d'iceux qui sera nécessaire, pourront, après un laps de cinq ans, être vendus, quel que soit le montant de la dette.

Article XXVIII.— Et qu'il soit statué que la manière de procéder à la vente d'aucunes terres, ou partie de terre, pour les cotisations dues sur icelles et qui n'auront pas été payées pendant cinq années sera comme suit, savoir : le secrétaire-trésorier annoncera publiquement par ordre en conseil municipal, pendant trois dimanches consécutifs, à la porte de l'église ou autre lieu de culte public dans la paroisse ou le township où les dites terres seront situées, immédiatement après le service divin du matin, ou par un avis affiché pendant le même espace de temps à deux des places les plus publiques de la dite paroisse ou township, s'il n'y a pas de lieu de culte public, et également par avertissement public trois fois dans la *Gazette du Canada*, qu'il sera vendu par encan public au jour fixé à cet effet dans le dit avis et qui ne sera pas avant l'expiration de deux mois depuis la date du premier avertissement dans la dite gazette, autant d'acres ou d'arpents ou autre quantité des dites terres suivant le cas (désignant la dite propriété par son numéro s'il est connu, ou par ses tenants et aboutissants) qu'il en faudra pour payer les dites cotisations avec l'intérêt de six pour cent par année depuis le temps qu'elles sont dues, ainsi que les frais d'annonce et de vente ; et un contrat de vente en faveur de l'acquéreur, consenti et signé par le maire et le secrétaire-trésorier, sera un titre légal pour la partie ainsi vendue et donnera aux dits acheteurs les mêmes droits sur icelles que *donne en vertu de la loi un jugement en ratification de titre*, et le dit titre éteindra toute hypothèque qui pourra exister en vertu du présent acte sur le reste des terres pour non paiement des dites cotisations ; pourvu toujours que la condition de telle vente sera que l'acquéreur paiera le montant du prix de vente au moment de l'adjudication et à défaut de ce faire, il n'aura aucunement droit à la propriété ainsi achetée, mais elle sera immédiatement et sans autre avis remise en vente *de novo* et adjugée au plus haut enchérisseur.

Comme on le voit, la procédure prend de plus en plus sa forme actuelle. Il est à noter encore qu'en ce qui concerne l'effet de la vente pour taxes municipales, il est dit en l'article 28 que la vente donnera à l'acheteur les mêmes droits qu'un jugement en ratification de titres.

La loi 13-14 Vict. chap. 34, de 1850, apporte un texte quelque peu différent : —

> Après 12 mois, si la terre adjugée n'est pas rachetée, le secrétaire-trésorier passe contrat à l'acquéreur et ce titre de vente sera un titre légal et confèrera au titre de l'acquéreur, ses hoirs ou ayants cause, *les mêmes droits à l'égard du dit morceau de terre qu'un titre ratifié par une Cour de Justice.*

On voit par ce texte que le droit de retraire existait durant 12 mois. L'année suivante, 14-15 Vict. chap. 98 a statué en termes nets que la municipalité pouvait procéder à la vente sans obtenir jugement préalable contre le propriétaire. Il s'était élevé des doutes à ce sujet.

Enfin, on arrive en 1855 à l'*Acte des Municipalités et chemins* (18 Vict. ch. 100), où l'on a refondu, revisé et mis à point toute la législation municipale antérieure. L'article LXXV traite de la vente des propriétés. La procédure est la même, vente par le secrétaire-trésorier du conseil de comté et retrait dans les 12 mois. Le paragraphe qui traite des effets de la vente, cependant, porte un texte nouveau.

> 6. Si à l'expiration de douze mois de calendrier à compter du jour de la dite adjudication, le bien-fonds ainsi adjugé n'est pas racheté comme susdit, alors le secrétaire-trésorier devra, sur la demande de l'adjudicataire, ses hoirs, représentants ou ayants cause, et sur preuve de paiement des arrérages de toutes les autres cotisations qui seront devenues exigibles dans l'intervalle, passer un contrat de vente en bonne forme transportant au nom de la municipalité de comté la propriété ainsi adjugée au dit adjudicataire, ses hoirs ou ayants cause ; et ce contrat de vente sera un titre translatif du dit bien-fonds, et *transfèrera à l'adjudicataire non-seulement tous les droits du propriétaire primitif*, mais il aura encore l'effet de purger tel bien fonds de tous privilèges et hypothèques quelconques dont il pourra être grevé.

On s'apercevra tout de suite que cette phraséologie est en grande partie celle du Code Municipal actuel. L'*Acte des Municipalités et*

Chemins subit une première refonte en 1860. Le délai pour retrait fut alors porté à 2 ans. Enfin, dans une seconde refonte en 1870, toute cette législation devint le premier Code Municipal (34 Vict. chap. 68), refondu lui-même en 1916 en son état actuel. En ce moment une troisième refonte est en préparation et ce ne sera pas dommage, car les amendements ont été fréquents depuis 22 ans. Toutefois, sur la question de la vente des immeubles pour taxes, il n'y a eu aucune modification des principes depuis 1855.

Laurent Lesage

(À suivre)

Congrès des notaires de France

●

Par Mᵉ Lavery SIROIS
NOTAIRE À QUÉBEC

A TRAVERS LE COMPTE-RENDU OFFICIEL

Le quarante-troisième Congrès des Notaires de France eut ses assises à Paris les 21, 22 et 23 juin dernier. Sous la présidence de Mᵉ Jousselin, notaire à Paris, et en présence de plusieurs délégués étrangers venus d'Autriche, d'Allemagne, d'Hollande, de Suisse, et du Luxembourg. Ces assisses remportèrent un grand succès. Nous analyserons deux des rapports présentés respectivement par Mᵉ Courtois, notaire à Nantes, et Mᵉ Favier, notaire à Gardannes.

RAPPORT DE Mᵉ COURTOIS

Nous remarquons, d'abord, dans le compte-rendu un rapport magnifique présenté par Mᵉ Courtois, notaire à Nantes, sur le *Régime successoral français et le droit de la famille* C'est un travail solide et poussé à fond. Nous notons, sans malice du reste, que le fisc français porte un intérêt tout à fait particulier et fort complet aux successions ; nous retrouvons cet intérêt dans notre province de Québec ; identité des traditions et des aspirations par le génie de la même race qui se répète probablement.

« L'ordre des successions est fondé sur la nécessité de continuer « et de transmettre l'état de la société de la génération qui passe à « celle qui suit ; ce qui se fait insensiblement, faisant succéder de « certaines personnes à la place de ceux qui meurent pour entrer dans « leurs droits, dans leurs charges et dans leurs relations et engagements « qui peuvent passer à des successeurs. »

Cette citation d'une tournure si souple . . . et abstraite à la fois de Domat, est la base de tout ce rapport, et Mᵉ Courtois souligne au

début les principes du fondement du droit successoral *: « *Nécessité de la continuation* des efforts effectués par ceux qui ont précédé et transmission à notre profit du résultat de leurs efforts, l'*ordre social et naturel* dont l'instrument de liaison est la famille, *pérennité du droit* de propriété ». Puis l'auteur divise ce rapport, qui ne traite que des successions *ab intestat*, en trois parties dont l'objet respectif est la *transmission héréditaire*, la *dévolution successorale* et la *question du partage*.

L'objet de la transmission héréditaire est de « continuer la personne du défunt. Il s'effectue de plein droit, est immédiat et confère même la saisine, est complet et entraîne même l'obligation indéfinie aux dettes ».

Cette loi successorale est une loi organique des institutions naturelles, et les biens passent aux héritiers sans jacence d'hérédité, comme en droit romain où les biens d'une succession ouverte étaient *res nullius*. Ce système diffère essentiellement du système anglais, dans lequel le certificat d'hérédité, ou *letters of administration*, joue à vrai dire, l'unique rôle. Il faut pétition à la Cour, ordonnance du juge spécifiant que telle ou telle personne est héritière et ainsi de suite, un peu le genre de nos lettres de vérification. De plus, ces héritiers ont la saisine « le Mort saisit le vif », et ce privilège a maintenant beaucoup plus d'ampleur que sous le droit romain où seuls les héritiers *siens et nécessaires* en étaient gratifiés.

Nous remarquons une loi assez curieuse qui n'existe pas chez nous ; en France, depuis le 25 mars 1896, les enfants naturels sont assimilés aux héritiers légitimes au point de vue successoral et comme eux jouissent de la saisine, à condition toutefois d'être légalement reconnus. La reconnaissance légale n'implique pas nécessairement un mariage subséquent en France. Une deuxième différence avec notre droit consiste dans le classement du conjoint survivant parmi les héritiers irréguliers (donc pas de saisine) et nécessité de l'envoi en possession. Seulement, malgré sa qualité d'héritier irrégulier, le

* Les parties entre guillemets sont extraites du texte de Me Courtois.

conjoint survivant a certains droits qu'il n'a jamais eus chez-nous avant la loi Pérodeau. L'article 767 du Code Napoléon dit formellement que « le conjoint survivant non divorcé qui ne succède pas à la pleine propriété et contre lequel n'existe pas de jugement de séparation de corps en force de chose jugée, a sur la succession du prédécédé un droit d'usufruit » qui diffère selon le cas ; par exemple, il est d'un quart si le défunt laisse un ou plusieurs enfants, etc. Dans notre droit, la Loi Pérodeau a heureusement rémédié à l'anormalité de cet état de chose.

L'auteur insiste fortement sur la dérogation apportée à la saisine par les articles 52 et suivants de la Loi du 13 juillet 1925 touchant les biens se trouvant à l'étranger et dépendant d'une succession ouverte en France. L'héritier doit se faire envoyer en possession par ordonnance. D'autres mesures fiscales sont édictées de façon à donner un contrôle complet à l'état sur la succession et à priver l'héritier de la possession immédiate de ses biens. Nous retrouvons toutes ces mesures dans notre Loi des droits sur les succession sauf une : l'interdiction d'ouvrir les coffrets de sûreté, soit du défunt, soit de son conjoint, sans un inventaire notarié et la présence d'un agent du fisc. Ces mesures, paraît-il, ont pour but de protéger l'héritier contre lui-même ou contre certaines défaillances de mémoire dans sa déclaration au fisc.

Me Courtois traite ensuite de l'obligation indéfinie aux dettes successorales. Après avoir repassé les diverses théories soulevées par les auteurs français et après avoir cité les décisions contradictoires de la Cour de Cassation, Me Courtois expose la théorie moderne de l'école « exégétique » approuvée par Capitant, Colin, Planiol et Ripert.

« Ces derniers nous disent que l'obligation indéfinie prend sa source et trouve sa justification dans ce que l'on peut appeler la continuation, par l'héritier, de la personne morale du *de cujus*, dans la solidarité familiale. C'est la solidarité familiale, ce sont les devoirs

du *de cujus* particulièrement à l'égard de sa famille qui fondent la dévolution *ab intestat*, la transmission de l'actif successoral ; la transmission du passif, l'obligation aux dettes est logiquement réglée en partant des mêmes idées, en prenant en considération les devoirs des héritiers, à l'égard de leur auteur, c'est-à-dire ici encore la solidarité familiale. »

« Nous conclurons donc cette première partie par la constatation ci-dessus que l'obligation aux dettes dérive comme la transmission de l'actif, propriété et possession, de la solidarité familiale qui forme le cadre de la transmission successorale, cet ensemble assure ainsi efficacement la continuation de la personne du *de cujus* par ses successeurs. Sous les réserves qui ont été inspirées par le droit fiscal et que nous regrettons, nous devons reconnaître qu'il est conforme au droit de la famille. Nous allons voir maintenant s'il en est de même de la Dévolution successorale. »

La dévolution successorale basée sur le principe de l'unité est essentiellement familiale. L'auteur signale les exceptions à cette règle dont nous en retrouvons une dans notre Code Civil à l'article 630 ; c'est le retour successoral. Les deux autres, qui n'existent pas chez nous, sont d'une pratique beaucoup moins fréquente.

« Ce sont celles de l'adoptant des biens donnés par lui à l'adopté et celle des frères et sœurs légitimes de l'enfant naturel sur les biens provenus à ce dernier des libéralités entrevifs ou testamentaires de l'auteur commun. Ces dérogations portent d'autant moins atteinte au principe de l'unité de dévolution qu'elles ne fonctionnent que lorsque le *de cujus* n'a pas laissé de descendants, car autrement la dévolution familiale unique reprend tous ses droits. »

La Novelle 118 de Justinien est traditionnellement à la base du droit successoral français. Elle s'est transmise du droit romain dans les pays de Droit écrit, a été adoptée par les coutumes, et ensuite par le Code Civil. Un détail intéressant est le régime des parentèles du Code Civil Allemand.

« Chaque parentèle comprend les descendants d'un auteur commun. La première ne comprend que les descendants du défunt lui-même ; la seconde comprend les père et mère du défunt et leurs descendants, la troisième, les quatre grands-parents et leur descendance, la quatrième, les huit arrière-grands-parents et leur descendance, etc...

« Or un parent n'est appelé à la succession qu'autant qu'il n'existe plus de membre d'une parentèle plus approchée. On voit que cette institution remplace, dans son rôle limitatif de l'effet trop brutal de la règle du plus proche degré, notre organisation des quatre classes . . .

L'École Exégétique du XIX siècle ne considérait plus la représentation comme une fiction légale, mais tout simplement la substitution du partage par souche à la règle du degré et selon Me Courtois

« c'est uniquement pour des raisons pratiques que le Code Civil lui a donné une limitation qui, d'ailleurs, ne porte pas atteinte aux droits de la famille. »

« Il a voulu éviter les difficultés et les complications que n'auraient pas manqué d'amener son application à tous les collatéraux : complexités des recherches généalogiques et morcellement excessif des lots partagés entre des souches très nombreuses. Il a donc adopté une de ces solutions intermédiaires et rationnelles conformes à ses inspirations habituelles. »

Au lieu d'appliquer l'adage romain « Paterna Paternis, Materna Maternis » en vertu duquel la fente n'opérait que pour les biens meubles et les acquêts du défunt, le Code Napoléon adoptait la fente complète « prenant ainsi le milieu entre les moyens trop subtils du droit coutumier et la trop grande simplicité des lois romaines » nous disent les codificateurs.

« Considérée donc comme l'exécution d'un devoir du *de cujus* à l'égard de chacune des deux familles dont il est issu, la fente se justifie aisément quand il n'existe dans chaque ligne que des collatéraux

ordinaires ou descendants autres que les père et mère. Quand il y a d'une part des ascendants (autres que les père et mère) d'autre part, des collatéraux (autre que les privilégiés), on peut encore dire, en sa faveur que ne pas l'admettre, c'est à raison du décès forcément proche des ascendants héritiers, préférer, quoiqu'à terme, les collatéraux d'une ligne à ceux de l'autre. Seule, en résumé, la présence du père ou de la mère du *de cujus* devrait faire obstacle à la fente et constituer une exception nouvelle à la règle de la division égale entre les deux lignes, car le maigre usufruit du tiers que l'article 754 accorde à cet ascendant est insuffisant.

« Sous les réserves ci-dessus : des quatre ordres de la représentation et de la fente, le principe du degré base de notre dévolution, appelle le ou les héritiers les plus proches, quelle que soit leur parenté, même relativement éloignée et sans limitation pour les trois premiers ordres. Ils forment en effet le groupe familial par excellence, les sentiments y demeurent unis, les relations suivies et enfin les bornes étroites de la vie humaine ne permettent pas un grand espacement. Il n'en va pas de même des collatéraux ordinaires. Les plus proches peuvent être d'un degré si éloigné que leurs sentiments de famille soient « effacés » disait Treillard, au Conseil d'État, « usés » disait Siméon au Corps Législatif. En outre la difficulté de la preuve, les contestations possibles, ont décidé les législateurs à fixer une limite qui avait existé dans le Droit Romain au 6ème degré, qui avait été totalement absente du droit Coutumier et que le Code Civil détermine au 12ème degré. »

Depuis le 31 décembre 1917, cette limite est ramenée au sixième degré (sauf deux cas exceptionnels). Nous avons signalé plus haut que les enfants naturels peuvent hériter de leurs parents lorsque ces derniers les ont reconnus, néanmoins ils sont considérés commes des héritiers irréguliers et ne peuvent se prévaloir du degré.

M[e] Courtois trouve quatre motifs tous réels qui expliquent le classement de l'époux survivant parmi les héritiers irréguliers et les analysent ainsi qu'il suit :

« Nous croyons, en premier lieu, que les auteurs du Code Civil, sous l'influence de leur théorie du mariage-contrat, ont pensé avant

tout à la dissolution facile et fréquente de celui-ci, c'est pourquoi ils s'en sont remis, à la bonne volonté des époux du soin d'apprécier ce qu'il leur apparaîtrait opportun d'octroyer au survivant, selon l'attachement qu'aurait comporté leur union : celle-ci, de toute façon procurant au moins à chacun des intéressés sa part respective dans les bénéfices de communauté qu'ils auraient su constituer . . .

« Mais si elle était logique avec la théorie du mariage-contrat, l'absence pratique de vocation héréditaire du conjoint survivant dans le Code Civil ne l'était pas avec la réalité elle-même. Car le mariage n'est pas seulement pour nous un contrat : il est une institution naturelle, qui est sanctionnée par le droit civil, qui peut être sanctifiée par la religion, mais qui doit en tout cas, en tant qu'institution naturelle, entraîner des conséquences autres que celles d'un contrat et c'est à réparer cette lacune que s'est appliquée la législation française du XIXème siècle qui maintenait cependant à sa base l'idée du mariage-contrat couronnée par le divorce.

« Elle est ainsi arrivée à donner au conjoint survivant :

« En pleine propriété la totalité de la succession à défaut d'héritiers au sixième degré seulement et non plus au douzième degré dans les deux lignes ; et surtout la moitié à défaut d'héritiers au sixième degré dans une ligne, ceci en vertu de la loi du 30 décembre 1930 qui apporte ainsi une dérogation assez curieuse au principe de la fente.

« En usufruit les quotités fixées par les lois de 1891 et de 1925 ; au quart en cas d'existence d'enfants (sauf à ne pas excéder la part de ceux du premier lit), à moitié en cas d'existence de collatéraux privilégiés, d'ascendants ou d'enfants naturels, et à la totalité dans les autres cas . . .

La question du partage fait l'objet de la troisième partie du rapport de Me Courtois. Ce dernier jette un regard sur cette question en droit romain, en droit coutumier et en droit féodal. Le partage est égalitaire et même obligatoire. Néanmoins l'auteur peut toujours disposer de ses biens soit par donation entrevifs, soit par disposition à cause de mort. En droit romain le testateur ne pouvait deshériter complètement un descendant, un ascendant, etc. Il devait leur laisser une partie de son patrimoine, le quart en réalité ; sinon ces derniers

avaient le droit d'attaquer le testament en invoquant comme motif que le testateur avait manqué à son devoir en dépouillant entièrement ceux auxquels il devait un sentiment d'affection. Cette part appelée la *légitime* passa dans le droit écrit.

Nous retrouvons de plus dans le droit coutumier la *réserve* qui avait pour but de conserver les mêmes biens dans les mêmes familles.

« La quotité de la réserve pourrait, dans l'esprit d'un législateur se déterminer de deux manières, provenant elle-même de deux conceptions de l'institution. Si l'on considère surtout les droits que la réserve accorde et la situation destinée à son bénéficiaire, on sera conduit à fixer la part propre à celui-ci, à lui donner un droit personnel et certain, indépendant de toute condition autre que sa qualité héréditaire. Cette conception d'une *pars bonorum* avait conduit à la légitime des romains et de notre droit écrit. Si à l'inverse on la définit par une incapacité dont elle frappe le disposant, elle fera une obligation à celui-ci de ne pas disposer, soit de certains biens, soit au delà d'un certain taux, le reste appartient aux réservataires à titre d'héritiers, ils recueillent une *pars hæreditatis*. C'était dans l'ancien droit la conception qui était à la base de la réserve coutumière et c'est à elle que se sont arrêtés les auteurs du Code. Ils ont fait deux parts du patrimoine du défunt, l'une qui est disponible et qui peut faire l'objet de dons et legs au profit de tiers quelconques, l'autre qui est frappée d'indisponibilité. Et le titre auquel les réservataires recueillent celle-ci n'est autre que leur qualité d'héritier. La réserve n'est qu'une partie de la succession *ab intestat*, mais partie essentielle puisque c'est l'intérêt même de la famille qui empêche que la dévolution soit libre. »

Me Courtois note en passant les discussions violentes soulevées par l'organisation du partage et cite longuement Le Play, critique acerbe du projet, et termine avec quelques mots sur le partage des dettes.

« Lorsqu'il y a plusieurs successeurs, deux questions sont à résoudre : 1° Déterminer la part pour laquelle chacun d'eux peut être poursuivi par le créancier, c'est ce que nous appelons l'obligation aux dettes ; 2° Fixer la part que chacun des successeurs doit définitivement

supporter et c'est ce que nous appelons la contribution aux dettes. Or, la règle du droit moderne est l'identité de solutions des deux problèmes ainsi posés, c'est-à-dire l'égalité de la part dans la contribution et dans l'obligation. Le passif se divisant comme l'actif, les héritiers doivent donc, en tant que tels, y contribuer proportionnellement à la quote-part d'actif qui leur est attribuée au même titre.

« L'absence de liquidation générale du passif et la division du droit de poursuite n'est pas sans inconvénients pour le créancier. Mais en revanche, celui-ci bénéficie de l'obligation *ultra vires* des successeurs. On peut donc dire que par une sorte de compensation à l'obligation indéfinie qui va incomber à ceux-ci il est équitable que soit limitée à leur quote-part du passif, la charge qui va ainsi peser sur tout le patrimoine.

« Enfin, le principe du partage d'une part de l'actif brut, d'autre part du passif, sans liquidation organisée de celui-ci, nous paraît tout à fait conforme aux exigences du droit de la famille. Celle-ci doit conserver et transmettre dans son sein les éléments mêmes qu'y avait introduit le *de cujus*. Liquider une partie de l'actif pour amortir le passif est une opération qui doit s'inspirer des circonstances particulières à chaque espèce. Une liquidation établie par la loi sur un mode général et obligatoire serait dans beaucoup de cas, désastreuse, tant pour les intérêts matériels que pour les intérêts moraux des successeurs. Ceux-ci sont les mieux qualifiés pour organiser comme ils croiront devoir le faire, l'extinction de leur part du passif. Il arrive même qu'ils y parviennent sans avoir à aliéner aucune partie de l'actif successoral qu'ils recueillent alors dans son intégralité ; la transmission nécessaire à la continuation de l'état de la société se produit ainsi avec le moins de modification possible, but désiré pour la prospérité familiale. »

Pour terminer l'analyse de ce rapport, nous citerons les derniers mots de Me Courtois.

« Le but idéal auquel doit tendre un parfait législateur est de faire, dans ses décisions, la part exacte qui convient d'un côté aux principes rationnels, abstraits, philosophiques, dont il s'inspire forcément, de l'autre, aux nécessités expérimentales, concrètes, pratiques de

l'institution qu'il réglemente . . . En matière de transmission héréditaire, le principe de continuation par l'héritier de la personne du défunt doit faire sentir ses effets entiers sans que ceux-ci soient limités par des règlements fiscaux qui font bon marché des données les mieux assises du droit civil. En admettant que l'utilité pratique et la nécessité fiscale justifient ceux qui existent, il importe qu'il n'en soit pas créé de nouveaux qui viendraient apporter encore d'autres dérogations aussi bien aux principes de notre régime successoral qu'aux intérêts légitimes et au droit de la famille. »

Rapport de Me Favier

Poursuivant notre lecture du compte-rendu du Congrès des Notaires de France, nous sommes tombé sur le rapport présenté par Me Favier, notaire à Gardannes, touchant *le décret sur la transcription, cadastre et notariat*. Ce travail, d'une brûlante actualité, nous a paru si serré et si à point que nous en reproduirons de longs extraits sans plus de commentaires. *

Le cadastre est l'ensemble des opérations servant à désigner :

La consistance des biens fonciers,

Et l'évaluation de leurs revenus.

Ainsi apparaît immédiatement le rôle de premier plan que joue le cadastre dans le notariat.

* * *

Le cadastre est la base de la désignation des biens fonciers, et principalement des immeubles ruraux.

* * *

Le nouveau cadastre sera ce que les notaires le feront, et voilà pourquoi il apparaît immédiatement que rien ne devrait être fait sans leur intermédiaire direct.

* Tout ce qui suit est entièrement extrait du texte Me Favier, bien qu'il n'y ait point de guillemets.

* * *

1.— Caractéristiques de la publicité du livre foncier.

La publicité organisée par le livre foncier a les caractéristiques suivantes :

Elle est : Intégrale, réelle, obligatoire.

a) Cette publicité est intégrale.

La loi Allemande, qui pourrait être prise pour modèle, ne contient pas d'énumération détaillée et par suite, forcément incomplète, des actes soumis à transcription, comme notre loi de 1855, même complétée par le décret-loi de 1935.

Sa formule est générale.

Tous les droits quelconques dont un immeuble est chargé, activement ou passivement, sont soumis à immatriculation.

La propriété s'opère par inscription des droits et non par transcription des actes.

Il n'y a donc aucune exception possible. La publicité est intégrale.

b) La publicité est réelle.

Elle s'oppose à notre publicité personnelle.

Chaque feuillet est attribué non à un propriétaire, mais à un fonds de terre. On indique à la suite tous les actes concernant l'immeuble, de sorte que le feuillet donne à tout moment l'état civil de la parcelle envisagée.

En cas de lotissement de la parcelle, on constitue une division semblable à un arbre généalogique, avec une numérotation applicable à chaque subdivision, détachée de la parcelle mère.

c) La publicité est obligatoire.

Alors qu'en France, et sous le système de «l'Acte Torrens», l'immatriculation est restée, en droit, facultative et se trouve, en fait, pour les petites ventes, très souvent omise, sous le régime du livre foncier, la formalité devient absolument obligatoire.

Effets absolus de l'inscription.

La volonté de parties n'est pas suffisante pour opérer le transfert, la constitution, ou l'extinction d'un droit réel immobilier.

Plusieurs actes juridiques sont nécessaires :

1) L'acte obligatoire et solennel (je vends, vous achetez, mais par un acte authentique).
2) Le contrat réel : vous et moi sommes d'accord pour opérer le transfert de la propriété.
3) L'inscription au livre foncier, opérée par un Juge.

2.— Sanction du défaut d'immatriculation.

L'immatriculation du livre foncier doit être envisagée comme une formalité substantielle, de caractère solennel, semblable par exemple à celui de l'émancipation du droit romain.

Formalité intrinsèque à l'acte, absolument indispensable à son efficacité.

L'acte non transcrit se trouve privé de tout effet, il est inopposable non seulement aux tiers, mais même entre les parties.

C'est ici que la réforme se heurte à un principe traditionnel du droit français, lentement élaboré au cours des âges, celui du transfert de la propriété par le seul consentement des parties, et nous fait retourner à une conception bien voisine de celle des contrats réels du droit Romain.

3.— Quel doit être le rôle de l'agent de la puissance publique chargé de procéder à l'immatriculation ?

Dans notre système actuel de transcription, le conservateur des hypothèques est un agent administratif qui effectue une formalité, à la demande des parties, sans être juge de la validité de l'acte qui lui est soumis ; son rôle reste donc purement passif.

La transcription, au point de vue effet, ne vaut pas investiture publique. Elle ne garantit pas à l'acquéreur ayant transcrit qu'il est le véritable acquéreur. La transcription n'est pas une certification.

On exprime bien cette idée en disant que la transcription est une mesure de publicité, et qu'elle n'est nullement attributive de propriété. Elle règle les conflits entre ayants-cause d'un même auteur, mais non ceux entre ayants-cause successifs.

....

Au contraire, sous le système du livre foncier, l'agent de la puissance publique est un juge foncier agent du service judiciaire. Il sort de ce rôle passif. Il exerce avant d'effectuer l'inscription, un contrôle sur la forme et le fonds des actes présentés à la formalité. Ce n'est qu'après vérification qu'il attribue définitivement la propriété à la personne qu'il immatricule sur le livre foncier : C'est l'immatriculation qui opère le transfert.

Il pèse donc sur le Juge foncier une responsabilité très grave qui pourra être cause, parfois, de longs retards à l'immatriculation quand la justification de la propriété lui paraîtra insuffisante. Nous sommes ici en présence de la critique la plus sérieuse susceptible d'être faite au système du livre foncier, critique qui a été exprimée notamment par Monsieur le Professeur Morel, rapporteur du projet de loi sur la transcription.

Le rôle du Juge foncier effectuant une immatriculation peut être comparé approximativement à celui de notre conservateur des hypothèques, opérant une radiation.

Principe de la force probante.

Le droit une fois inscrit, l'inscription est présumée exacte, et toute preuve contraire est exclue.

La présomption prend un caractère absolu au profit des tiers. Celui qui a traité sur la foi du livre foncier, ne peut, en principe, voir par la suite, contester le droit de son auteur.

Le système du livre foncier n'en a pas moins l'immense avantage de régler définitivement tous conflits, tant entre ayants-cause d'un même auteur qu'entre ayants-cause successifs. La personne imma-

triculée au livre foncier est absolument certaine de demeurer la légitime propriétaire.

Quant aux intérêts du propriétaire qui peut se trouver évincé, ils ne sont pas sacrifiés, car il garde une action récursoire contre le juge foncier, responsable d'une erreur d'immatriculation, action garantie par un cautionnement approprié et qui pourra même être exercée subsidiairement contre l'Administration.

....

Une telle réforme peut donc paraître trop radicale. Ne serait-il pas possible d'appliquer par paliers dans le cadre de nos grandes traditions juridiques, certains des perfectionnements qui font la supériorité du livre foncier : publicité intégrale, publicité réelle, publicité obligatoire ; modifications de la nature de la formalité ; formalité solennelle du titre constitutif, l'immatriculation est formalité constitutive ; le tout sanctionné par la nullité absolue à l'égard des tiers et entre les parties elles-mêmes.

Tel est l'avis de Monsieur le professeur Cremieu qu'il m'a paru intéressant de vous résumer et qui éclaire la question que nous traitons à la lumière des grands principes de notre Droit.

* * *

Le cadastre devrait être lié à la transcription, puisque sa mise à jour doit correspondre exactement avec chaque mutation qu'elle publie et qu'il ne faut pas créer une dualité d'attributions entre eux. Les attributions respectives de ces deux organismes, doivent se compléter sans faire double emploi.

* * *

On a fait remarquer que l'authenticité obligatoire serait le plus sûr moyen d'obtenir la mise à jour automatique du cadastre, en faisant collaborer le notaire d'une façon plus étroite et plus efficace.

Les notaires étaient tout désignés pour devenir les auxiliaires précieux des Conservateurs ou Agents responsables du cadastre.

. . . .

Le mérite principal de ce décret, de l'aveu des rédacteurs, est l'unité, à l'effet d'une publicité foncière intégrale, pour la mise à jour automatique du cadastre, sans frais pour l'État, (pour l'État seulement).

Le notaire a un rôle de liaison à jouer, Juge foncier quant à la désignation des personnes et des biens, très important et d'ordre public, qui ne peut que le fortifier.

Ce décret consacre ce rôle en associant le notariat à la tenue « précise et automatique » du nouveau cadastre, pour tous les actes qui s'y rapportent.

Le décret offre au notaire un rôle actif et important. Il aura désormais à connaître tous les actes ayant trait à la propriété foncière. Il aura à établir avec précision et exactitude, les désignations des immeubles transmis ou attribués. Il devient l'intermédiare obligatoire, non pas uniquement pour quelques actes déterminés, mais pour tous.

Questions et réponses

Correspondance du Directeur

QUESTION

M. LE DIRECTEUR,

Je vous adresse sous pli copie d'un testament au sujet duquel il me faut me prononcer, et je vous serais bien obligé si vous vouliez bien me dire ce que vous en pensez.

Est-ce que le légataire universel et grevé peut donner à un seul de ses enfants la moitié de la part de communauté de feu son épouse ? ou est-il obligé de séparer le tout entre tous ses enfants en parts égales ou inégales.

Il s'agit d'enregistrer le testament et le légataire universel devra ensuite emprunter du Prêt Agricole.

Voici le texte : —

" Je donne et lègue à mon époux ... que j'institue mon légataire universel et mon exécuteur testamentaire tous les biens meubles et immeubles que je délaisserai et qui composeront ma succession pour lui en jouir et disposer en toute propriété à partir du jour de mon décès, à charge par lui de remettre la moitié des biens que je lui laisse, ***à nos enfants***, suivant qu'il le ***trouvera le plus avantageux et plus utile pour en et de la manière qu'il le jugera le plus à propos*** ".

RÉPONSE

Je crois que le légataire universel et grevé ne peut déshériter complètement ses enfants, que tous doivent recevoir quelque chose.

Je suis cependant d'opinion que la testatrice laisse à son exécuteur testamentaire le soin d'établir la proportion ... « suivant qu'il le trouvera le plus avantageux et plus utile pour en et de la manière qu'il le jugera le plus à propos ... »

Seulement, la testatrice ne dit pas qu'on pourra disposer en faveur de ses enfants ou de quelques-uns d'eux, mais elle dit : « *à nos enfants* ». Par conséquent, je suis d'opinion que tous les enfants doivent recevoir quelque chose.

QUESTION

M. le Directeur,

Auriez-vous l'obligeance de me donner, le plus tôt possible, votre opinion concernant le cas mentionné sur le feuillet annexé à la présente ?

J'ai soumis ce cas à plusieurs confrères de notre région et les opinions ne sont point unanimes. . . .

En 1928, A vend sa ferme à son fils B, pour le prix de $5,000.00 payable par termes annuels de $300.00 chacun.

En 1930, B vend cette ferme à C, et oblige ce dernier acceptant de payer toute la balance revenant à son père A, qui n'intervient pas dans cet acte de vente pour accepter l'indication de paiement stipulée en sa faveur.

Subséquemment, A, chaque année, demande le paiement de ses termes à C, qui effectue ses paiements régulièrement par chèques à l'ordre de A, qui endosse lui-même les chèques.

A décède, laissant un testament daté de 1920, par lequel il institue son épouse, encore vivante à son décès, *légataire universelle* de tous ses biens.

Ce testament contient aussi la clause suivante :

« V.— Je veux et entends que ma dite légataire universelle conserve « les biens à elle ci-dessus légués, pour les rendre, à son décès, à D, « l'un de mes fils ; dispensant ma dite légataire universelle de faire « inventaire et de donner caution, et lui donnant pouvoir de vendre,

« hypothéquer ou autrement aliéner à titre onéreux, tout ou partie « des biens que je délaisserai, et même de dépenser ces mêmes biens « pour son utilité personnelle, si la chose devient nécessaire » ;......

En 1929, c'est-à-dire avant la vente consentie par B à C, A a fait le codicille suivant :

« Je donne et lègue à mon fils B toute somme d'argent qu'il pourra « me devoir à mon décès. Cependant, à même cet argent, et jusqu'à « due concurrence, il devra payer à mon épouse, une somme de $200. « par année tant qu'elle sera vivante. »........................

La balance encore due par C au décès de A est de $3,500.00, payable comme dit ci-dessus par versements annuels de $300.00 chacun.

En tenant compte des testaments et codicille ci-dessus :

1° Quels sont les droits de B relativement à cette balance de $3,500.00 ;

2° Quel montant revient à l'épouse de A sur chaque terme de $300.00 ?

3° Quels sont les droits de D, fils de A, au décès de l'épouse de A, s'il restait encore une balance due par C ?

RÉPONSE

J'ai étudié bien attentivement votre lettre, et le cas que vous soumettez en même temps. Il m'a semblé que le codicille ne pouvait pas avoir d'effet actuel parce que l'obligation qui compétait à la succession de A contre B est paralysée par les paiements que C fait régulièrement. Tant que C paiera, B ne doit rien et la clause fait simplement remise de ce que B devrait.

Par ailleurs, d'après les théories les plus récentes, nous sommes en présence d'une indication de paiement faite sans intervention du créancier par voie de stipulation pour autrui qui crée un droit direct entre le créancier et le nouveau débiteur dès que le créancier a accepté

le bénéfice de la stipulation, notamment en recevant des paiements. Le premier débiteur n'est pas libéré pour autant, la chose va sans dire, mais il n'en reste pas moins, dans l'espèce, que C devient débiteur et que A est réellement son créancier. Il se peut donc que B soit un jour obligé de payer au défaut de C.

On peut dire alors que B est responsable à défaut de C. Je crois donc que tel sera aussi la mesure d'application du codicille, vu les mots de l'article 904. B ne se trouvera capable de bénéficier du legs que le jour où il sera appelé à payer.

Je conclus donc que tant que C ou un autre tiers acquéreur paiera, il devra payer à l'épouse de A en sa qualité de légataire universelle (avec substitution) le $300.00 entier. Si B est un jour appelé à payer, il ne devra que 200.00 à sa mère, sa vie durante, jusqu'à concurrence du solde de la dette.

QUESTION

M. LE DIRECTEUR,

Je vous inclus certaines clauses d'un testament :

1. Je nomme A mon légataire universel (frère).
2. Lors du décès de A je veux que $1,000.00 soit payé à X.
3. A pourra prendre de *ce capital* pour sa subsistance, pourvu qu'il en obtienne l'autorisation de Monsieur C, l'un de mes exécuteurs testamentaires.
4. Je nomme pour exécuteurs testamentaires mon dit frère A, et Monsieur C, et j'étends leurs pouvoirs comme tels jusqu'au décès de mon frère, A et pendant un an après le décès de mon dit frère.
5. Mon frère A, fera seul tous les actes de pure administration, mais quant aux autres actes mes exécuteurs devront agir ensemble. Et C. aura droit aux mêmes honoraires qu'une compagnie de Fiducie pourrait demander en pareil cas.

Les exécuteurs testamentaires ne s'entendent pas quant au choix du notaire pour le règlement de la succession, et vous voudrez bien répondre succinctement, si vous en avez le temps, aux questions suivantes :

1° C est-il obligé de prendre part à l'inventaire ?

2° C peut-il imposer ses vues ?

3° C doit-il suivre le choix, (accepter) le notaire de l'autre exécuteur ?

4° A peut-il, seul, faire les déclarations de transmission, etc. ?

RÉPONSE

Je réponds à chacune de vos questions dans l'ordre qu'elles ont été posées :

1° C est-il obligé de prendre part à l'inventaire ?

Il n'est pas obligé, mais s'il veut se protéger, il doit y assister, afin de pouvoir rendre ses comptes plus tard en prenant l'inventaire comme point de départ.

2° C peut-il imposer ses vues ?

Je ne le crois pas. Les deux exécuteurs doivent être d'accord. Il faut cependant le consentement de C pour que A prenne sur le capital.

3° C doit-il suivre le choix (accepter) le notaire de l'autre exécuteur ?

Là encore, je ne crois pas qu'il soit libre d'accepter ou de refuser. Il faut que les deux soient d'accord.

4° A peut-il, seul, faire les déclarations de transmission, etc. ?

Oui, il peut le faire, mais à la condition qu'il demande la transmission des valeurs aux noms des deux exécuteurs, et non pas en son nom seul.

QUESTION

M. LE DIRECTEUR,

A a consenti de prêter $500.00 à B, mais à condition que celui-ci lui signe un réméré de trois ans sur sa ferme. B consent ; mais, n'ayant pu exercer son droit de réméré dans ce délai, il demande une extension, et A consent bien volontiers à lui accorder ce nouveau délai (3 ans de plus). A meurt en léguant ses immeubles spécifiquement à ses fils et à son épouse. Quant à ses biens meubles et créances, il les lègue à son épouse. Celle-ci décède à son tour avant l'expiration de l'extension de trois ans, et lègue ses biens à ses enfants, instituant deux exécuteurs-testamentaires avec extension de l'exercice de leur charge, et les autorisant à signer toutes ventes, échanges, quittances, etc. Avant que le dernier délai de trois ans ne soit expiré, B, le débiteur, s'est prévalu de la Loi Fédérale du Concordat Agricole, et il a obtenu une extension pour toutes ses dettes.

Et voici le *casus belli* : Dans la déclaration d'hérédité, après le décès de A, il a été spécifié : « Une créance de $500.00 due par B, et garantie par réméré sur tel et tel immeuble. Après le décès de l'épouse de A, il a encore été spécifié une créance de $500.00 garantie par réméré, etc. »

Le notaire qui a fait les déclarations a cru devoir interpréter de cette manière la volonté du défunt, vu que ce dernier n'a jamais prétendu qu'il fût devenu propriétaire des immeubles à lui cédés en garantie.

L'on prétend que les deux déclarations d'hérédité et les deux certificats du percepteur sont erronnés, et qu'il faut tout recommencer, parce que la vente à réméré a transmis les immeubles eux-mêmes dans la succession de A, et plus tard dans la succession de son épouse.

Veuillez donc avoir l'obligeance de me dire si cette prétention est exacte, et s'il est absolument nécessaire de recommencer les dé-

clarations pour que les exécuteurs testamentaires, dans leur quittance-rétrocession puissent donner titre valable à B, sur les dits immeubles.

Et dans l'affirmative, veuillez donc me dire si les exécuteurs testamentaires de l'épouse de A peuvent faire cette déclaration seuls, ou s'il sera nécessaire d'appeler tous les héritiers de A et de son épouse.

Vous voyez toutes les complications que cette dernière interprétation entraîne, et je n'ai pu me décider à recourir à ces procédures sans consulter ; et si le notaire qui a fait les déclarations s'est trompé en ne mentionnant que comme créances, des droits réels de propriété, est-il responsable des frais des nouvelles déclarations ?

A et son épouse étaient mariés sous le régime de la communauté légale, sans contrat de mariage, mais au décès de A, son épouse a renoncé à sa part de communauté sur les immeubles légués directement par son époux à ses fils.

Réponse

Nous avons bien étudié le cas soumis. Il faut malheureusement considérer le réméré comme une vente de propriété résoluble et non comme un prêt. Vous voyez d'ici les conséquences. Il ne sera pas nécessaire de recommencer la déclaration au Percepteur. Comme l'item de $500.00 a déjà été déclaré, vous pourrez obtenir la correction du Percepteur sur une simple lettre. En effet, même si vous aviez déclaré l'immeuble dans la succession du défunt, le Percepteur aurait accepté une évaluation de $500.00. Ce dernier acceptera donc d'émettre un nouveau certificat qui ne changera en rien l'actif net et la situation du fisc. Il vous accordera en conséquence des certificats sur l'immeuble, sujet à la faculté de réméré.

Vous serez tout de même tenu de faire signer une nouvelle déclaration conformément à l'article 2098 du code civil, mentionnant que les immeubles ont été transmis dans la succession du défunt, sujets à la faculté de réméré. Cette déclaration pourra être signée par n'im-

porte quelle personne, (il n'est pas nécessaire que tous les héritiers y comparaissent,) à plus forte raison par les exécuteurs testamentaires.

Quant à la responsabilité du notaire, il est bien difficile de se prononcer. Je vous laisse de juger. C'est une question de logique.

Votre postcriptum disait que les époux étaient mariés sans contrat de mariage, en communauté légale. Par son testament, le père avait légué ses immeubles spécifiquement à ses fils et à son épouse. Il léguait ses meubles et créances à son épouse seule. La question se présente donc de savoir à qui est allé le droit de réméré. Je crois qu'il faut absolument l'attribuer aux fils. C'est en effet un immeuble qui a été transmis sujet à la faculté de réméré, ce n'est pas une créance.

Si l'épouse avait fait son testament en faveur de ses fils, la question ne se présenterait pas, car la confusion s'opèrerait dans sa succession, mais elle a légué à ses enfants. A moins qu'elle n'ait pas laissé de filles, il faut faire la distinction et attribuer la moitié du père dans le droit de réméré, aux fils seuls.

Question

M. le Directeur,

Je suis à régler la succession d'un homme qui était marié sous le régime de la séparation de biens. Son épouse réclame des héritiers le droit de résider dans la maison pendant trois mois et quarante jours. Elle exige aussi que les héritiers paient ses vêtements de deuil. Je trouve bien dans le Code des dispositions applicables au cas de communauté, mais je ne trouve rien dans le cas de séparation de biens.

Réponse

La veuve n'a le droit d'habiter la maison de son défunt mari sans payer de loyer, aux termes de l'article 1352 du code civil (1465 code

français) que dans le cas où elle est commune en biens. Lorsqu'elle est séparée de biens, elle n'a pas ce droit. Même dans le cas de communauté, Baudry-Lacantinerie est d'opinion que le loyer de la maison doit être chargé à la masse. Si, lors du partage, l'épouse accepte la communauté, elle se trouve automatiquement à supporter une moitié de la charge. Si elle renonce ou si l'immeuble appartient en propre au mari, il y a une récompense en faveur de la communauté contre la femme (voir Mignault, vol. 6, p. 313 ; BAUDRY-LACANTINERIE, *Du contrat de mariage*, t. 2, n° 999 ; 2 Josserand, n° 511).

En ce qui concerne le deuil, la veuve y a droit sous tous les régimes (voir Mignault, vol. 6, p. 340 ; BAUDRY-LACANTINERIE, n° 1002 ; 2 Josserand, n° 511).

Sur cette question, le droit français actuel et le nôtre n'ont pas de différence essentielle (voir Rapport des Codificateurs, vol. 2, pp. 224 et 226 et commentaires sous l'article 96 du projet, aujourd'hui 1352 C. C. et article 111, aujourd'hui article 1368 C. C.).

JURISPRUDENCE

Par Me Henri TURGEON, LL. L.,
NOTAIRE À QUÉBEC

Prêt hypothécaire

Une propriété était déjà affectée d'une hypothèque considérable. Un notaire, comme mandataire salarié de sa cliente, l'incita à faire un prêt sur cet immeuble. La vente forcée de l'immeuble fit perdre à cette cliente la totalité de sa créance. Elle voulut en tenir responsable le notaire en question.

Il fut décidé que la responsabilité d'un notaire, comme mandataire salarié, est soumise aux règles de l'article 1992 c. c. f. (1710 c. c.) et donc jugé plus sévèrement que dans le mandat gratuit.

Ce notaire, a-t-on jugé, étant aussi notaire de l'emprunteur et connaissant les difficultés de ce dernier, se devait d'éclairer sa cliente et de la prémunir contre les dangers du prêt. Le notaire doit en outre, dans l'évaluation du gage, tenir compte des frais et des aléas dans le cas de réalisation du gage et donc laisser une marge assez large entre le montant prêté et la garantie réelle offerte par l'emprunteur. [1].

Comme le fait observer le commentateur de cet arrêt, le notaire devrait laisser apprécier le gage par ses clients de façon à ce que sa responsabilité ne puisse se solidariser avec celle de l'emprunteur. En outre le fait de recevoir une rémunération spéciale du prêteur en fait un mandataire salarié et comme tel, sa responsabilité doit être jugé avec une plus grande sévérité.

* * *

Un autre cas de responsabilité notariale démontre l'imprudence de certains notaires (français) pour décrocher une affaire.

Par le ministère de son notaire, un client prêta une certaine somme. L'affaire tourna assez mal, en ce sens que la caution déposa son bilan

1. Trib. civ. de la Seine 7. 1. 37 Cf. 1937 (22) *Journal des notaires et des avocats*, no 39494.

et les débiteurs cessèrent de payer les intérêts et négligèrent de rembourser le capital. Le prêteur, saisi d'inquiétude, s'enquit auprès de son notaire. Ce dernier lui répondit par lettre dont nous extrayons le passage suivant : « ... Il est entendu que je suis responsable, vis-à-vis vous, et du remboursement de votre capital et du paiement régulier de vos intérêts ». Le créancier se pourvut en responsabilité contre ce notaire. Ce dernier en défense affirma ne s'être engagé par cette lettre que dans les limites de la responsabilité imposée par la jurisprudence aux notaires et qu'en somme il n'a garanti que la valeur du gage hypothécaire au moment du prêt.

Naturellement le notaire fut tenu responsable entièrement suivant les termes de son engagement qui ne pouvait s'interpréter autrement que comme une garantie formelle pour un homme ordinaire.

Il va sans dire que la responsabilité du notaire dans l'espèce ne résulte pas de l'évaluation erronée du gage, mais de sa lettre écrite dans des termes fort imprudents. [1]

* * *

Conseil des parties

Des acheteurs menacés d'éviction par des formalités de surenchère spéciales au droit français voulurent en tenir responsable le notaire rédacteur de la vente. Il résulte de cette affaire que le notaire avait reçu instruction de préparer l'acte de vente dont les conditions furent établies en dehors de sa présence.

Il fut décidé que le notaire ne saurait être tenu responsable dans les circonstances, d'autant plus qu'il est prouvé que l'acheteur n'ignorait pas la situation obérée des vendeurs et le danger couru. [2]

1. Trib. civ. de la Seine, (1ère ch.), 8. 11. 35. Cf. 1938 (1) *Journal des notaires et des avocats*, n° 39547.
2. Trib. civ. de la Seine (1ère ch.) 23. 11. 36. Cf. 1938 (1) *Journal des notaires et des avocats*, n° 39546.

MANDAT AU NOTAIRE INSTRUMENTANT DE RECEVOIR UNE CRÉANCE

Une clause d'élection de domicile et de paiement en l'étude du notaire rédacteur de l'acte fut insérée dans un contrat de prêt hypothécaire. Les débiteurs principaux s'étaient acquittés entre les mains du notaire et avaient obtenu mainlevée. Le porteur de ces obligations réclama des cautions le paiement d'une annuité d'intérêts.

Il fut décidé en principe que cette élection de domicile n'implique pas mandat tacite de recevoir le paiement et que la désignation de l'étude du notaire pour le paiement a trait au choix du lieu et non de la personne.

En fait le réclamant fut débouté de sa demande contre les cautions, parce que ces clauses, bien que ne constituant pas un mandat tacite, peuvent servir de commencement de preuve littéral d'un mandat commun susceptible de confirmation par des présomptions précises et concordantes de l'affaire. [1]

* * *

Dans une autre affaire, il y avait eu élection de domicile au bureau du notaire. Le débiteur paya sa créance à ce dernier, et la créancière, n'ayant pas reçu son dû, prétendit que le débiteur n'était pas libéré.

Il fut jugé, par application du principe posé dans l'arrêt précédent, que l'élection de domicile dans l'acte reçu par un notaire, n'implique pas nécessairement que ce dernier est constitué mandataire, même tacite, à l'effet de recevoir les fonds et d'en délivrer quittance. La preuve du mandat appartient en fait à celui qui se prétend libéré. Du reste, il faut des présomptions assez précises et concordantes pour constituer une preuve de ce mandat. [2]

* * *

---

1. C. DE NIMES — 1937 — Cf. 1938 (3) *Journal des notaires et des avocats*, n° 39579.
2. C. DE BORDEAUX — 1936 — Cf. 1938 (3) *Journal des notaires et des avocats*, n° 39580

* * *

Une autre affaire présente des faits analogues. La déconfiture du notaire soulève le problème de savoir qui, du créancier ou débiteur, doit supporter la perte.

La décision du tribunal est identique à celles que nous venons de voir. En effet la stipulation du paiement des intérêts et du capital dans l'étude du notaire est une indication de l'endroit du paiement et non un mandat de recevoir les fonds. [1]

* * *

Naturalisation et pension de vieillesse

Le tribunal rejeta une demande de naturalisation faite par une femme âgée de 71 ans, citoyenne des États-Unis, mais demeurant dans la province de Québec depuis 27 ans. Le tribunal donne comme motifs que cette personne vivait confortablement et qu'elle voulait profiter des avantages de la pension de vieillesse, bien qu'elle eût six enfants en mesure de lui procurer toutes les nécessités de la vie. *Lafontaine, req.* [2]

* * *

Aliments

Une bru, veuve et mère de sept enfants, réclama une pension alimentaire de son beau-père, âgé de 78 ans. Il s'agit de savoir dans l'espèce si le beau-père, incapable de payer la pension à même ses revenus, était tenu d'entâmer son capital dans ce but. Le tribunal décida dans l'affirmative. *Bouchard* c. *Bouchard.* [3]

* * *

Antichrèse

Le créancier hypothécaire de premier rang ne peut subir de préjudice dans la réalisation du gage, du fait que le débiteur aurait consenti

1. Trib. civ. de Bourg. — 1936 Cf. 1938 (3) *Journal des notaires et des avocats* n° 39581 ; dans le même sens Cf. 37 *Revue du notariat*, 372.
2. C. S. 1937, Forest, J. Cf. 75 C. S. 520.
3. C. S. 1937, Langlais, J. Cf. 75 C. S. 526.

une antichrèse de l'immeuble hypothéqué en faveur d'un autre créancier.

Cependant la délégation de loyers de moins de trois ans, ou une quittance de loyers d'avance de moins de trois ans est opposable au créancier hypothécaire, sauf nullité des actes faits par un concours frauduleux, entre le proriétaire et le locataire.

Dans notre droit, l'article 2129 c. c. permet d'opposer au tiers acquéreur une quittance de plus d'une année de loyer d'un immeuble par anticipation, à condition qu'il y ait eu enregistrement. Vraisemblablement en serait-il de même d'une délégation de loyers en faveur d'un tiers. En effet l'hypothèque enregistrée sur un immeuble ne prive pas le débiteur de la jouissance qu'il peut déléguer à un autre (2053 c. c.).[6]

* * *

ASSURANCE

La déclaration fausse d'un assuré connue de l'agent ne peut engager la responsabilité de l'assureur.

Il s'agissait ici d'une application où l'assuré avait répondu dans la négative à la question où il avait à répondre s'il avait été ou non refusé par un autre assureur. *Gagné* c. *Béland*.[7]

* * *

DROIT D'USAGE

Le droit de coupe de bois et d'occupation, pour les fins de coupe, d'une cabane à sucre, donne au bénéficiaire de la coupe de bois le droit d'occuper la cabane avec sa famille, ses employés et même ses chevaux, le cas échéant. Ce droit ne peut se restreindre au droit personnel d'habitation prévu dans le code civil. *Doherty* c. *Judd*.[8]

6. Trib. civ. de Meaux — 1936 — Cf. 1937 (22) *Journal des notaires et des avocats*, n° 39494.
7. C. S. 1937, Duranleau, J. Cf. 44 *Revue de jurisprudence*, 1.
8. C. S. 1937, Lemay, J. Cf. 44 *Revue de jurisprudence*, 35.

* * *

Existence légale du droit d'association

Les membres d'une association civile qui n'a pas été enregistrée conformément aux dispositions de la loi n'a pas d'existence légale et ne peut ester en justice. *Deigritz* c. *Société Nationale de fiducie.* [1]

* * *

Saisissabilité du salaire

Si le débiteur d'une pension alimentaire accordée par un jugement en faveur de sa mère, se trouve à verser sur son salaire un montant qui dépasse la partie saisissable, le solde de son salaire est exempt de saisie.

Il s'agissait d'un individu qui devait verser, sur son salaire mensuel de $80, la somme de $25 à sa mère, comme pension alimentaire. Un créancier fit saisir arrêter l'autre portion de ce salaire et se vit naturellement débouté de cette saisie. *Fielman* c. *Grenier.* [2]

* * *

Autorisation judiciaire et maritale

La demanderesse, ayant subi des dommages, dans la voiture du défendeur, le poursuivit sur simple autorisation judiciaire, son mari, avec lequel elle était séparée de fait étant cependant mis en cause. Le défendeur allégua que l'article 1298A c. c. ne donnait droit à la femme d'intenter, avec l'autorisation du juge, à défaut du mari, que les actions pour injure à son honneur ou à sa réputation.

Le tribunal examina le sens des termes employés par le législateur dans les deux langues. Le texte français de l'article 1298a c. c. con-

1. C. S. 1937 — Chase Casgrain, J. Cf. 44 *Revue de jurisprudence*, 37.
2. C. S. 1937, McDougall, J. Cf. 75 C. S. 483.

tient les mots *injure personnelle*, ce qui s'entend des injures à la réputation ou à l'honneur. Les mots *personal injury* du texte anglais ont le sens de blessure corporelle. Le tribunal eut à interpréter ce texte avant la loi 1 George VI, c. 13, qui a abrogé l'article 2615 c. c.

D'après le rapport de la Commission des droits civils de la femme, l'objet de cet article était de donner à la femme commune, au refus du mari, le droit d'ester en justice avec l'autorisation judiciaire, pour obtenir réparation du préjudice causée à son honneur ou sa réputation. L'indemnité ainsi accordée fait partie des biens réservés de la femme mariée (1425A c. c.).

Le tribunal en vint à affirmer que le texte français devait prévaloir et que les actions pour blessures corporelles subies par l'épouse mariée en communauté appartiennent exclusivement à son mari. Tel n'est pas le cas pour les injures à l'honneur ou à la réputation. Le mari ne peut alors empêcher son épouse d'obtenir la réparation voulue. *Robitaille* c. *Beaupré*. [11]

* * *

INTERRUPTION DE PRESCRIPTION

Les défendeurs, dans une affaire de *Provincial Bank of Canada* c. *Freedman* [12] ont garanti conjointement et solidairement au demandeur le paiement d'une dette due à ce dernier par un client de cette banque, le 1er juin 1928. Le débiteur principal fut mis en faillite le 20 mars 1930, le syndic fut libéré le 21 juin 1932, après avoir liquidé l'actif du failli. Aucun dividende ne fut payé à la créancière. Cependant la créancière, la demanderesse, présenta sa créance au syndic. Le 3 juin 1936, la Banque réclama des défendeurs le paiement de la dette, le bref ayant été émis le 25 juin 1936.

Il s'agit donc de savoir s'il y a eu interruption de prescription et pour quelle période. Cette prescription est de cinq années.

11. C. S. 1937, Mackinnon, J. Cf. 75 C. S. 502.
12. C. S. 1937, Chase-Casgrain, J. Cf. 75 C. S. 515.

Il fut décidé que la mise en faillite interrompt la prescription, puisque le créancier ne peut plus poursuivre. Dans l'actif du failli apparaissait la créance de la demanderesse. En outre celle-ci fit un acte interruptif en présentant sa créance au syndic. Pendant la période de la déclaration du dernier dividende, il y a eu aussi interruption. Celle-ci, loin de s'arrêter, s'étend jusqu'à la libération du syndic, en l'espèce, le 21 juin 1932. D'où il suit que le recours contre les garants n'était pas prescrit le 26 juin 1936.

Le fait pour le créancier d'avoir, en présentant sa créance, affirmé n'avoir pas de garantie, ne doit pas s'interpréter comme un abandon de son recours contre les cautions.

* * *

Acceptation tacite de succession

Il n'est pas nécessaire que le légataire universel en même temps exécuteur-testamentaire allègue spécialement qu'il a accepté la succession, dans une action intentée contre le débiteur du *de cujus*. Il peut même dans ses conclusions réclamer le paiement à lui personnellement, puisque les biens de la succession se confondent avec ses biens propres.

En outre ce légataire n'est pas tenu, avant de poursuivre, d'enregistrer une déclaration de transmission de la créance, ni d'en signifier le fait au débiteur. *Champagne* c. *Marcotte*. [1]

* * *

Renonciation à succession

Un héritier qui a été partie à une action en partage est présumé avoir fait acte pur et simple d'acceptation. Sa renonciation subséquence est invalide. *Camirand* c. *Reinhard*. [2]

1. C. S. 1937, Laliberté, J. Cf. 41 R. P. Q. 150.
2. C. S. 1937, Surveyer, J. Cf. 41 R. P. Q. 154.

Fiducie et enregistrement

Tant que l'acte de fiducie où il y a transport en gage de biens au profit des porteurs d'obligation n'a pas été enregistré, le gage est sans effet vis-à-vis les tiers et le fiduciaire ne peut en conséquence réclamer à un tiers le paiement de sa dette comprise dans les biens gagés. Dans ce cas de non enregistrement, c'est le syndic qui a la saisine des biens de la compagnie tombée en faillite et non le fiduciaire. *Carter ès qual.* c. *Fournier.* [1]

* * *

Responsabilité délictuelle du propriétaire

Le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine arrivée par suite d'un vice de construction, même si ce propriétaire ignore ce vice de construction. C'est ainsi qu'un tel propriétaire est tenu de réparer le préjudice causé par un incendie qui se déclare dans une cheminée défectueuse dans sa construction. *Rouleau* c. *Brunelle.* [2]

* * *

Responsabilité d'un instituteur

Un enfant de onze ans, ayant encore son père veuf, fut confié par ce dernier au défendeur et à son épouse, pour en prendre soin. Ces derniers laissèrent cet enfant s'amuser avec un fusil et un jour survint un accident qui entraîna la mort de l'enfant du demandeur. Le défendeur avait été averti à plusieurs reprises par des voisins du maniement imprudent de cet arme par l'enfant.

1. C. S. 1935, Bouffard, J. Cf. 75 C. S. 530.
2. C. S. 1937, Rhéaume, J. Cf. 75 C. S. 535.

Le tribunal reconnut la responsabilité du défendeur ayant l'enfant sous son contrôle et assimila la position de gardien à celui de l'instituteur chargé de l'éducation d'un enfant. *Aubry* c. *Savard.* [1]

* * *

Loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers

Une action fut intentée contre un cultivateur et au moment d'obtenir jugement *ex parte*, le cultivateur proposa un concordat sous l'empire de la loi d'arrangement, concordat refusé à l'assemblée des créanciers. Le débiteur laissa écouler le délai de 90 jours. Jugement fut rendu entre temps et une saisie fut émise contre les biens du débiteur. Ce dernier se présenta ensuite devant la Commission de revision, pour soumettre une autre proposition. Malheureusement, il laissa écouler un intervalle après l'échéance des 90 jours, ce qui permit à son créancier de se rendre jusqu'à la saisie, après en avoir obtenu permission de la Cour supérieure. Il s'agit dans l'espèce de décider si le créancier peut procéder plus outre. Il fut décidé que le débiteur perdait le bénéfice de la loi en ne se prévalant pas du droit qu'il possédait alors de faire prolonger le délai de 90 jours. *Dodier* c. *Lindsay.* [2]

Henri TURGEON.

1. C. S. 1937, Langlais, J. Cf. 75 C. S. 548.
2. C. B. R. 1937, Bernier, Rivard, Hall, St'Jacques, et Barclay JJ. Cf. 63 B. R. 489.

Chez-nous... et ailleurs

Notes du secrétaire de rédaction

●

DÉCÈS

Me Thomas Pampalon, notaire à Neuville. Me Pampalon avait été pendant vingt-cinq ans l'associé du notaire J.-A. Charlebois. Il s'établit ensuite à Neuville. Il aurait célébré cette année, en octobre, le cinquantième anniversaire de son admission à l'exercice.

Me H.-A. Gélinas, notaire a St-Barnabé-Nord, qui exerçait depuis l'année 1904.

Me J.-Théophile Lemieux, notaire à Saint-Romuald, comté de Lévis. Il exerçait depuis le 22 mai 1886.

M. J.-A. Tremblay, ingénieur civil et arpenteur, de Montmagny, père de Me Charles Tremblay, notaire à la Baie Saint-Paul, de Me Joseph-Alfred Tremblay, notaire à Montmagny, et de Me Thomas Tremblay, C. R., de Québec, vice-président de la Commission des Liqueurs.

Madame Labadie, veuve de notre ancien confrère, Me J.-A.-O. Labadie, et mère de Me Paul Labadie, notaire à Montréal.

L'honorable juge Adolphe Stein, de la Cour supérieure.

Me Willie Amyot, avocat, Directeur du Service de prévention contre la fraude en matière de valeurs mobilières.

NOMINATIONS

Me Charles-Édouard Guérin, de Montréal, nommé juge de la Cour des Sessions de la Paix.

Me Léon Couture, avocat, de Hull, nommé régistrateur du comté de Hull.

MOUVEMENT DES GREFFES

Me Roger McGowan, notaire à Sainte-Martine, Châteauguay, demande la transmission en sa faveur du greffe de feu le notaire J.-Claver Trudeau, en son vivant de Beauharnois.

Me Maurice Cloutier, notaire à Saint-Ours, demande la transmission en sa faveur du greffe de feu le notaire Antonio Désorcy du même lieu.

Me Bernard Foisy, notaire à Montréal, demande la transmission en sa faveur du greffe de Me Arthur Courtois, notaire à Montréal, et du greffe de feu Emmanuel L'Archevêque dont Me Courtois était dépositaire.

Me Louis Lavoie, notaire à Québec, demande la transmission en sa faveur du greffe de feu le notaire Louis Leclerc, du même lieu.

CERCLE D'ÉTUDES JURIDIQUES ASSOCIATION DU NOTARIAT

La Société des Études Juridiques et l'Association du Notariat ont élargi leurs activités pour donner aux notaires et avocats du district de Québec des cours post-universitaires sur la Loi des compagnies. Elles ambitionnent même d'imprimer ces cours de façon à constituer un traité en français sur la Loi des compagnies. Nous publions ci-après l'allocution du Président de la Société des Études Juridiques, Me Frédéric Dorion, lors du premier cours donné par le Président de l'Association du Notariat, Me Geo.-M. Giroux. Le projet y est expliqué au long. Cela passera toute explication. A l'heure actuelle, les deux premiers cours ont été donnés : le premier par Me Giroux, comme dit plus haut, sur la Nature des corporations, et le second, par Me René Faribault, notaire à Montréal, Président de la Commission de Léigslation à la Chambre des Notaires, sur la Procédure relative à l'incorporation. Ces cours seront publiés ici même, nous n'en donnerons donc aucun résumé. Les prochains cours sont les suivants :

Sur le Nom de la corporation, Me Frédérick Dorion.

Sur la Nature du capital-actions, Me Laurent Lesage.

Sur la Capitalisation, Me Louis-Philippe Pigeon.

Sur les Objets de la corporation, Me J.-P.-A. Gravel.

De plus, la Société des Études Juridiques a eu dans le cours du mois de février deux autres conférences, l'une par Me Valmore Bienvenu sur le Droit de légitime défense et l'autre, par Me Louis-Philippe Pigeon, sur l'Action en dommages pour diffamation.

COURS SUR LA LOI DES COMPAGNIES
ALLOCUTION PRÉSIDENTIELLE

A l'ouverture des cours sur la Loi des Compagnies, le président, Me Frédéric Dorion: expliquait à l'assistance en présentant le premier conférencier, l'objet et le programme des cours, en ces termes:

Chers Confrères,

Au cours de l'automne dernier, le notaire Geo.-Michel Giroux, me fit part du projet d'organiser, sous les auspices de la Société des Études Juridiques et de l'Association des Notaires de Québec, une série de conférences sur la Loi des compagnies.

En premier lieu j'y voyais de nombreuses objections, car, la tâche paraissait difficile. Mais après avoir eu l'opportunité de discuter ce projet avec Me Willie Amyot, C. R., je me suis rendu compte que non seulement il était possible de le mettre à exécution, mais, que c'était un moyen de combler une lacune dont la plupart d'entre nous, avions eu à souffrir au cours de notre vie professionnelle.

J'ai appris aussi, par la suite, lorsqu'il m'a été donné, d'en parler avec des confrères, que le projet était favorablement accueilli ; et je suis heureux de constater, ce soir, que vous avez répondu nombreux à l'invitation que nous vous avons fait d'assister à la première de ces conférences.

Je souhaite que l'intérêt manifesté, ce soir, se continue pour les autres conférences qui seront données au cours des prochaines semaines, et je suis convaincu que nous en tirerons tous un avantage très appréciable.

Nous devions entendre ce soir, Me Willie Amyot, nous faire l'exposé de la question, sous forme d'introduction à cette étude de la Loi des Compagnies. Malheureusement, Me Amyot, n'a pu se joindre à nous, mais, il m'a assuré que ce n'était que partie remise ; et nous aurons le plaisir de l'entendre lors de la prochaine conférence.

Pour l'élaboration du programme que nous avons tracé, nous avons demandé la collaboration d'un certain nombre d'avocats et de notaires ; il est évident qu'un grand nombre de ceux qui n'ont pas été appelés à collaborer à ce travail possèdent une compétence peut être plus grande que quelques uns des prochains conférenciers ; mais, je dois vous dire que le projet du notaire Giroux comporte trois séries de dix conférences, et il n'y a aucun doute que tous ceux qui veulent se donner la peine de faire une étude spéciale de la Loi des compagnies seront appelés, lors de la deuxième ou de la troisième série, à nous faire profiter de leurs connaissances.

Cette année, nous nous occuperons de la constitution en corporation ; la deuxième série portera sur la vie normale de la corporation ; et nous étudierons ensuite les procédures extraordinaires des corporations.

Comme vous le constatez, le champ est vaste, et il sera nécessaire pour mener le projet à bonne fin, de faire appel à tous ceux qui voudront bien étudier une des différentes questions qui se posent dans ce domaine.

Comme j'ai déjà eu l'occasion de le dire, nous avons la quasi-certitude que ces conférences seront publiées par la *Revue du Notariat*. Cette publication donnera aux avocats et aux notaires l'opportunité d'avoir dans leur étude, des sources de renseignements auxquelles ils pourront puiser sans trop de recherches.

Cette publication dans la *Revue du Notariat*, nous la devons au notaire Yves Montreuil, Syndic de la Chambre des Notaires, et à Me Laurent Lesage, Secrétaire de rédaction de la Revue.

Nous les remercions donc bien sincèrement de leur collaboration, et je suis sûr que les Membres de la Société des Études Juridiques sauront leur en être reconnaissants.

Chers Confrères, j'ai maintenant l'agréable devoir de vous présenter le conférencier de ce soir. Le notaire Geo.-Michel Giroux, a été depuis un grand nombre d'années l'un des membres les plus assidus de notre Société. Il a le mérite d'avoir été l'initiateur de ce projet de conférences sur la Loi des compagnies, et à ce titre il mérite certainement notre reconnaissance.

Il convenait que ce fût lui qui nous donne le premier travail de cette série, d'autant plus, que tous lui reconnaissent la compétence et l'érudition nécessaires à cette fin.

Le notaire Giroux, est un des rares membres de la profession légale qui a obtenu son doctorat en droit, après l'exposé et la publication d'une thèse qui nous est très utile dans la pratique.

Dernièrement, ses confrères lui confiaient pour un deuxième terme, la présidence de l'Association des Notaires, du district de Québec.

Non seulement, il a accepté de nous donner la première conférence mais, je sais que ce sera toujours un plaisir pour lui d'aider tous ceux qui voudront étudier cette loi, et qu'il sera toujours très heureux de nous faire profiter de ses connaissances légales et de son grand jugement.

Québec, ce 2 mars 1938.

Feu WILLIE AMYOT, C. R.

Son nom a paru parmi les « décès » tout au début de cette chronique mensuelle. Après la lecture de l'allocution présidentielle de Me Dorion, nous ne pouvons nous défendre d'une grande émotion. Il devait revenir nous parler, il devait diriger nos conférences sur la Loi des compagnies. Dieu a décidé autrement.

Aux condoléances officielles, nous tenons à joindre celles de cette Revue. Que sa famille en accepte l'expression.

AVIS

Le notaire qui aurait reçu le testament de M. Jean-Baptiste Mathurin, célibataire, domicilié au numéro 1451, rue Wolfe, Montréal, décédé le 4 mars 1938, mais originaire de Montmagny, est prié de communiquer sans retard avec le notaire Louis Pelletier, Montmagny, P. Q. (C. P. 403).

Volume 40
Mars 1938
N° 9

La Revue du
NOTARIAT

Dation en paiement

Par Emile GAGNON, LL. L.
NOTAIRE À CHICOUTIMI

NOTES SUR LA JURISPRUDENCE

Qu'est-ce que la dation en paiement ? Le Code civil, à l'article 1592, dit : « La dation d'une chose en paiement équivaut à vente et rend celui qui la donne ainsi sujet à la même garantie. La dation en paiement n'est cependant parfaite que par la délivrance de la chose. Elle est assujettie aux dispositions relatives à l'annulation des contrats et paiements contenues dans le titre des Obligations. »

On pourrait définir la dation en paiement de cette manière : « C'est l'acte par lequel un débiteur donne une chose à son créancier à la place et en paiement d'une somme d'argent ou quelque autre chose qui lui est due. »

Quelle est l'origine de cet article 1592 du Code civil ?

1° La première autorité citée par les Commissaires est le Code de la Louisiane, aux articles 2625, 2626, 2627, 2628 et 2629. Citons l'article 2126 : « La dation en paiement diffère du contrat de vente ordinaire en ce que, dans celui-ci, le contrat est parfait par le seul consentement des parties, même avant délivrance, tandis que la dation en paiement ne se fait que par la délivrance. »

2° Pothier dit bien : « Que le contrat de vente est un contrat consensuel qui est parfait par le seul consentement des parties, avant aucune tradition. La dation en paiement ne se fait que par la tradition et même par la translation de la propriété de la chose donnée en paiement. »

Il a encore noté d'autres différences : Il veut que la tradition soit indispensable dans la dation en paiement, ce qui était la conséquence des règles suivies dans l'ancien droit français et en vertu desquelles la vente n'avait pas le pouvoir de transférer, sans tradition, la propriété.

Mais il en est autrement sous le Code Napoléon, car comme nous le verrons sous l'article 1533, la propriété est acquise de plein droit à l'acheteur, par le seul effet du contrat, sans qu'il soit besoin d'aucun acte de prise de possession.

3° Beaubien en 1832 dit : « La dation en paiement ne se fait que par la tradition et même que par la translation de la propriété de la chose donnée en paiement. »

4° Langelier nous répète : « Lorsque l'on dit que la dation en paiement n'est parfaite que par la délivrance de la chose donnée, qu'est-ce qu'on veut dire ? Est-ce que la propriété de la chose donnée en paiement ne passe pas à l'acheteur auparavant ? Non, parce que ce serait contraire au principe de la liberté des conventions. Cela veut dire que la créance en paiement de laquelle la dation en paiement a eu lieu, n'est éteinte que par la remise de la chose, et ce, alors même que celui à qui elle a été donnée en serait devenu propriétaire. »

5° Mignault avait refusé de s'y rendre : Ainsi, lorsqu'il s'agit de la vente, le consentement des parties suffit pour rendre l'acheteur propriétaire, indépendamment de la tradition ; cette tradition, au contraire, est indispensable pour la perfection de la dation en paiement.

L'article du Code civil dit que la dation n'est parfaite que par la délivrance de la chose. Avant la délivrance, ne doit-on pas conclure que la chose se trouve encore entre les mains du cédant ? Certainement. La délivrance est nécessaire pour rendre parfaite la dation en paiement.

En conséquence, dans la cause de *Saint-Pierre* c. *Periard* et *Joannette* opposante, 69, C. S., p. 347, le juge J.-B. Archambault a dit : « La

dation en paiement est un contrat réel : des effets donnés en paiement, mais non délivrés, peuvent être validement saisis en la possession du cédant. » Ce dernier est donc encore le propriétaire de ces choses.

Il a été jugé dans *Préfontaine* c. *Barrie* (19, B. R., p. 501).

« Qu'un acte de vente ou cession d'un immeuble, consenti par un insolvable, en exécution d'une convention antérieure, faite dans un temps où il n'était pas insolvable, ne sera pas annulée comme fait en fraude des créanciers. »

La mari a fait à sa femme dans un contrat de mariage une donation de $1,000.00. Il n'était pas insolvable, loin de là, il n'avait pas de dettes, il avait même de l'argent en banque. Supposons même qu'il n'en avait pas, ce n'est pas un insolvable, car l'insolvabilité, c'est l'état d'une personne dont l'actif est inférieur au passif. Il ne faut pas confondre avec la faillite : « L'état d'un commerçant qui a cessé ses paiements. »

Le mari, n'ayant pas d'argent pour acquitter sa dette, cède à sa femme un immeuble d'une valeur de mille piastres ($1,000.00). Actuellement, le mari est insolvable. Cette cession est-elle valable ? Nous ne le croyons pas, d'après le jugement cité.

Il y a, dit Baudry-Lacantinerie, entre les deux contrats (vente et dation en paiement) une frappante analogie et la ressemblance est devenue plus grande encore depuis que le contrat de vente est devenu translatif de propriété. Le Code civil paraît même considérer la dation en paiement comme une véritable vente, car, dans l'article 1595, correspondant à notre article 1483, après avoir prohibé d'une manière générale la vente entre époux, il la permet exceptionnellement dans trois cas qu'il qualifie de vente et qui sont précisément trois cas de dation en paiement.

C'est donc qu'aux yeux du législateur, la dation en paiement constitue une vente et qu'à ce titre, elle est comprise dans la prohibition

genérale de l'article 1595 ; autrement une exception à cette prohibition n'aurait pas été nécessaire pour l'autoriser dans trois cas.

Laurent abonde dans le même sens : « Si, en France et en Belgique, l'on soumet la dation en paiement aux règles de la vente, en l'absence d'un texte, à plus forte raison devons-nous le faire dans notre droit avec notre article 1592 ? »

Examinons plus attentivement la *dation en paiement par le mari à la femme*, passant en revue différents jugements.

DAME ARTHUR c. *BAILLARGEON* (55, C. S., p. 360, 23 janvier 1918)

M. E. W. Steel reçoit un billet de Baillargeon, l'endosse et le transporte à sa femme. La femme a-t-elle le droit de poursuivre Baillargeon pour se faire payer ?

Il fut statué que :

1° La prohibition de vente entre mari et femme édictée par l'art. 1483, C. C. est de droit strict et ne doit pas s'étendre d'un cas à un autre.

2° C'est à celui contre qui on invoque un transport de créance à établir que cet acte a été fait entre mari et femme, s'il veut en demander la nullité.

3° Toute procédure faite par une partie qui a été dûment forclose, doit être accompagnée du consentement de la partie adverse.

Comme on le constate, le défendeur fit défaut de plaider et fut forclos.

A première vue, dit le juge Loranger, j'aurais cru que l'action de la demanderesse était mal fondée et en contravention avec l'art. 1483 C. c., qui défend toute vente ou cession de créance entre mari et femme.

Mais en y regardant de plus près, il faut admettre que cette prohibition entre mari et femme est de droit strict et ne peut s'étendre d'un cas à un autre : Tout ce qui n'est pas défendu par la loi est permis

entre mari et femme. Or c'est à celui contre qui on invoque un transport de créance à établir que ce transport a pris cause, comme ayant été fait entre mari et femme, contrairement à l'art. 1483 C. c.

Rien, cependant, n'empêche le prêt entre époux, le paiement d'une dette échue, le remboursement d'un gain matrimonial ; le seul fait qu'un billet est endossé par un mari en faveur de sa femme ne constitue pas une illégalité et une nullité absolue. Il est permis d'établir les circonstances et les raisons qui ont donné naissance à ce transport et c'est à la partie qui l'oppose à établir clairement la nullité.

Ici, la demanderesse est le détenteur apparemment régulier du billet. Elle a droit de se porter demanderesse et de poursuivre devant les cours. C'est au défendeur à contester la légalité du billet.

LARIVIÈRE INCORPORÉE c. *DAME GAUTHIER ET VIR* (59 C. S., p. 420, 27 décembre 1920).

Le 26 mars 1919, par acte notarié, un mari transporte à sa femme séparée de biens, tous ses droits et avantages qui lui résultaient d'un bail, pour payer à son épouse une partie de la dette contractée par contrat de mariage. Mais Larivière Inc., le demandeur, a vendu des matériaux pour le profit de la maison dont le bail est été ainsi transporté.

La femme séparée de biens est-elle responsable du paiement des matériaux vendus avant ce transport ?

Voici ce que dit le jugement :

1° L'acte par lequel un mari transporte à sa femme séparée de biens tous ses droits et intérêts dans un certain bail de maison déclarant que « cette dation en paiement est faite en acompte et en déduction de la somme de 30,000.00 que le dit comparant s'est engagé de payer à sa dite épouse, M. A. G. par et en vertu de leur contrat de mariage, n'est pas une vente défendue entre époux, par l'article 1483 C. c., mais un paiement d'une donation valide ».

2° Cette femme mariée ne peut, sans violer l'art. 1301 C. c., être tenue responsable d'une dette de son mari, faite avant ce transport pour acheter des matériaux au bénéfice de cette maison dont le bail lui a été ainsi transporté.

PRÉVOST c. *AUBIN* et *DAME JUTEAU*, opposante, (69 C. S., p. 354, 21 mai 1931).

Pour payer à sa femme la dette de $3,000.00 qu'il a contractée dans son contrat de mariage, un mari donne des biens immobiliers.

Cette dation en paiement par le mari à la femme est-elle valide ? Est-elle défendue par les articles 1483 C. c. ou 1301, avantages par le mari à la femme ?

Le juge Trahan dit : « La nullité du contrat de vente entre mari et femme prononcée par l'art. 1483 C. c., est de droit strict ; elle ne saurait s'appliquer à une dation en paiement. »

Quels sont les motifs du jugement ?

Considérant que les parties ont admis, séance tenante, que Louis Aubin et Eva Juteau mentionnés aux pièces sont bien le défendeur et l'opposante ;

Considérant que dans le contrat de mariage, le défendeur, a fait à l'opposante, ce acceptant, une donation de la somme de $3,000.00 payable à demande ;

Considérant que le dit défendeur a donné à l'opposante les biens immobiliers saisis en cette cause, en paiement de la dite somme de $3,000.00 ;

Considérant que la prohibition de vente entre mari et femme, édictée par l'art. 1483 C. c., invoquée par le défendeur au soutien de sa contestation, est de droit strict et ne peut s'étendre d'un cas à un autre ;

Considérant que, si la dation en paiement parfaite ou accompagnée de livraison équivaut à vente, elle n'est pas cependant une

vente proprement dite, et partant, ne tombe pas sous le coup de la dite prohibition ;

Considérant que la dation en paiement par le mari durant le mariage, des droits et reprises de sa femme, n'est pas prohibée dans notre droit ;

Considérant que la pièce P2 de l'opposante (dation en paiement) n'est pas une vente défendue entre époux par l'art. 1483 C. c., mais constitue plutôt essentiellement un paiement légal d'une donation valablement faite en un contrat de mariage.

LA COUR par ces motifs accueille l'opposition afin d'annuler, déclare l'opposante la seule, vraie et légitime propriétaire de tous les biens immobiliers saisis en cette cause, le tout avec dépens contre le défendeur.

HENRI GIRARD, demandeur, c. *DAME BLANCHE VEER & VIR*, défendeur, (C. S., 13 février 1935, juge Noël Belleau).

M. Paradis, de Port-Alfred, pour garantir à sa femme la dette qu'il a contractée par contrat de mariage du 29 juin 1912, lui a consenti une hypothèque de $1,000.00 grevant sa propriété ;

Le 16 avril 1933, à sa femme, il a fait une dation en paiement de cette propriété ;

Le 23 janvier 1934, il a fait cession de ses biens.

Le syndic attaque ces deux actes comme illégaux et nuls.

Le mari a-t-il le droit de consentir à sa femme une hypothèque pour garantir une donation par contrat de mariage ? Bien plus, peut-il, sans porter atteinte aux droits des créanciers pour payer à sa femme la dette contractée dans le contrat de mariage, lui faire une dation en paiement de la maison et terrain qu'il avait grevés d'une hypothèque.

Pour ne pas faire fausse route, citons quelques raisons qui ont incité l'honorable juge Belleau à rendre son jugement :

Considérant que, lorsque le dit Paradis a ainsi consenti la dite hypothèque, il faisait honneur à ses affaires, n'était pas insolvable, rencontrait ses paiements et que sa situation financière était celle d'un commerçant ordinaire, qui a des dettes courantes et rencontre ses échéances régulièrement, qu'il avait de l'argent en banque ;

Considérant que c'est au demandeur à prouver que lors de cette date, novembre 1931, le défendeur Paradis était insolvable, avait cessé ou ne rencontrait pas le paiement de ses dettes, et que cette preuve n'a pas été faite à la satisfaction de cette Cour pour lui permettre de décider que le dit acte d'hypothèque a été consenti en fraude des droits du dit Paradis, et que, pour cette raison, le dit acte ne peut être déclaré illégal, nul et annulé ;

Considérant qu'à partir de cette date, 11 novembre 1931, la défenderesse Veer était créancière privilégiée du défendeur Paradis, qu'elle avait le droit d'être payée par préférence aux créanciers ordinaires, parmi lesquels se trouve la Compagnie Rawleigh Ltée, à même le produit de la vente de l'immeuble hypothéqué ;

Considérant que le dit contrat (dation en paiement) de même que celui passé le 11 novembre 1931, (hypothèque) sont des contrats à titre onéreux, que le dit montant de $1,000.00 était bien et légitimement dû à la défenderesse Veer, que lorsque le dit défendeur lui a ainsi donné cette garantie hypothécaire, elle était de bonne foi, exigeait le paiement comme tout créancier pouvait le faire ;

Considérant qu'en avril 1933, elle avait le droit de faire vendre en justice l'immeuble affecté d'une hypothèque en sa faveur, afin d'être payée de sa dette par préférence aux autres créanciers, y compris la Compagnie Rawleigh, vente en justice qui aurait cependant occasionné des frais judiciaires considérables et à son grand détriment et sans bénéfice aucun pour les dits créanciers ordinaires ;

Considérant que la dite dation en paiement ne causerait préjudice aux créanciers ordinaires qu'au cas où le dit immeuble aurait une valeur supérieure au montant de $1,000.00 et que c'est seulement

dans un tel cas que les créanciers auraient le droit de s'en plaindre, vu qu'alors la défenderesse Veer aurait reçu du défendeur Paradis plus que le montant qui lui était dû par préférence.

Considérant que les témoins Coutlée et Reid corroborent le témoignage du défendeur Paradis, et fixent la valeur réelle de la propriété de $800.00 à $1,000.00.

Pour toutes ces raisons, l'action du demandeur est renvoyée avec dépens.

DELORIMÈNE GAGNON & VIR, requérants, (R. P., p. 204, XVI, 28 septembre 1914).

Le juge Bruneau, rend l'arrêt suivant : Le juge peut autoriser le mari à donner à son épouse, comme dation en paiement, de la pension qu'il lui doit, en capital et intérêts, certaines propriétés immobilières, et autoriser la femme à accepter telle dation.

Considérant, dit l'honorable Juge, que la dation en paiement par le mari durant le mariage, des droits et reprises de sa femme, n'est pas prohibée dans notre droit, (MIGNAULT, *Droit civil*, vol. VII, p. 39 et 40 ; *Bibliothèque du Code civil*, p. 547 ; *Rapp. des Codificateurs*) accorde la requête, etc., etc . . .

EXCEPTIONS

Dans le droit français moderne, l'art. 1595 du Code Napoléon permet exceptionnellement la dation en paiement, entre époux dans les trois cas qui suivent :

1° Celui où l'un d'eux époux cède des biens à l'autre, séparé judiciairement d'avec lui, en paiement de ses droits ;

2° Celui où la cession que le mari fait à sa femme, même non séparée, a une cause légitime, telle que le remploi de ses immeubles aliénés, ou de deniers à elle appartenant, si ces immeubles ou deniers en tombent pas en communauté ;

3° Celui où la femme cède des biens à son mari en paiement d'une somme qu'elle lui aurait promise en dot et lorsqu'il y a exclusion de communauté ;

Une dation en paiement faite au cours de l'instance en séparation et avant le jugement ne serait pas opposable. Si le jugement de séparation n'avait pas été publié conformément à l'art. 1445 C. N., la dation en paiement faite à la femme par le mari ne serait pas opposable aux créanciers de celui-ci

Pothier, traitant des donations, entre mari et femme, (*Donation*, n° 78) rapporte la disposition du chapitre 15, art. 410, de la Coutume de Normandie, qui disait : « Gens mariés ne peuvent céder, donner ou transporter l'un à l'autre quelque chose que ce soit, ni faire contrats ou confessions par lesquels les biens de l'un viennent à l'autre en tout ou partie. »

Il cite également la Coutume de Nivernais, (chap. 23, art. 27) aux termes de laquelle « gens mariés, constituant leur mariage, ne peuvent contracter au profit l'un de l'autre.

Et Pothier ajoute que cela avait pareillement lieu dans les coutumes qui ne s'en étaient pas expliquées et il rapporte le sentiment de Dumoulin, sur l'article 256 de l'ancienne Coutume de Paris, (n° 5) que les conjoints par mariage ne peuvent, pendant leur mariage, faire aucun contrat entre eux.

La première exception de l'article 1595 C. N., existe au Code civil à l'article 1314-c. On suppose que la séparation, soit de corps soit de biens, a eu lieu. Si le mari n'a pas d'argent pour payer les droits et reprises de la femme, il peut lui donner en paiement (*Datio in solutum*) des immeubles sur estimation par experts, pourvu que ces immeubles soient convenables et ne rendent pas la condition de la femme désavantageuse.

La deuxième exception apparaît également dans notre Code civil à l'article 1306 : « La déclaration du mari que l'acquisition est faite des deniers provenus de l'immeuble vendu par la femme et pour lui

servir de remploi, ne suffit pas, si ce remploi n'a pas été formellement accepté par la femme, soit par l'acte d'acquisition même, soit par tout acte subséquent fait avant la dissolution de la communauté. »

Est-ce bien une dation en paiement. Apparemment, d'après la définition, c'en est bien une : « C'est l'acte par lequel un débiteur donne une chose à son créancier à la place et en paiement d'une somme d'argent ou de quelque autre chose qui lui est due. »

Mais si on examine attentivement le remploi que fait le mari à la femme, on est porté à conclure que le mari n'est que le mandataire de la femme ; or le mandataire représente le mandant, c'est ce dernier qui agit par son intermédiaire. On pourrait comparer le mandant et le mandataire aux sujets actif et passif. La mandant souffre l'action du mandataire. Dans le remploi, le mari est le chargé d'affaire de sa femme.

Dans la cause de *Jodoin* c. *La Banque d'Hochelaga*, (R. J. Q., 3, B. R., p. 36), la Cour d'appel s'est prononcée en ce sens. Le Code civil ne dit pas un mot de la troisième exception.

La dation en paiement par le mari à la femme est-elle valide ?

Nous le croyons. Il est vrai que l'article 1592 dit expressément : « La dation d'une chose en paiement équivaut à vente et rend celui qui la donne ainsi sujet à la même garantie. » Et le contrat de vente ne peut avoir lieu entre mari et femme, nous dit encore l'article 1483 C. c.

Il faudrait donc conclure que la dation en paiement n'est pas valide entre mari et femme.

Si la dation en paiement équivaut à vente, elle n'est pas une vente, au point de vue strictement légal. Dans la vente, il faut un prix en argent, tandis que dans la dation en paiement, le mari, pour se dispenser de donner de l'argent, cède un immeuble. De plus, la délivrance, qui n'est pas de l'essence de la vente, rend parfaite la dation en paiement. Elle est une condition *sine qua non*.

La dation en paiement n'est donc pas une vente ; elle lui ressemble, mais par contre, elle a, comme essence, des caractères distinctifs et propres.

Je crois, c'est du moins mon avis très humble, que la dation en paiement par le mari à la femme est valide et légale, si elle est faite dans un temps où le mari rencontre ses obligations, comme toute personne qui le fait normalement, sans cependant toucher à la perfection, si la dette contractée à l'égard de sa femme est réelle et qu'il n'y ait point de simulation.

Je serais même porté à conclure que la dation en paiement est toujours valide par le mari à la femme lorsque ce dernier paye une donation à elle faite dans un contrat de mariage, à moins que l'époux ne soit, lors du mariage, *cousu* de dettes. Dans cette exception, l'acte serait peut-être attaqué et déclaré *en fraude des droits des autres créanciers* dont la réclamation est antérieure à celle de la femme ou de même date.

Les circonstances seulement permettront au notaire de juger s'il doit recevoir ou non l'acte de dation en paiement.

Émile GAGNON.

Virage sur le français *

Par *L.-A. ROUSSEAU, LL.L.*,
NOTAIRE À ORMSTOWN

Le premier Artisan du retour de la langue saine serait un beau titre à décerner au confrère qui se chargera de ce soin. Cela sera-t-il jamais inscrit dans nos annales ?

Si nous ouvrons le Code de procédure de M. Jean-Chrysostome Martineau, avocat au Barreau de Montréal, revu et modifié en conformité de la législation (23 Geo. V inclusivement) édité en 1933, que découvrons-nous ? Des fautes de français et autres dans toutes les pages. Mais cela ne saurait être mis sur le compte de M. Martineau qui était tenu de reproduire les textes tels qu'ils se lisent dans les recueils de lois en vigueur sans avoir la liberté de rien changer à la phraséologie, pas même à l'épellation erronée des mots.

Première partie

Chapitre I

1. Les lois sur la procédure et les *règles de pratique* (sic) et c'est là une expression qui revient toujours, on l'a adoptée. Il s'agit de *règlements de procédure*.

   Dans les cas où *ce* code. Or chaque fois que vous rencontrez cet adjectif démonstratif, il convient de lui substituer l'expression *le présent* code. *Ce* revient sans cesse fautivement, cinq ou six fois dès la première page, et combien de fois ensuite si vous vous donnez la peine de feuilleter ce code. Ici *ce* est à sa place.

   Et à la fin de l'alinéa 2 . . . sur le sujet particulier de ces lois ou de ces *règles* (sic) mis pour règlements.

---

* Voir études antérieures, à 39 *R. N.*, p. 516 et à 40 *R. N.*, pp. 156, 253.

. . . et ce code ne s'y applique *qu'en autant qu'il* coïncide avec ces dispositions. Écrivons, qu'en tant que ou qu'autant que, à la bonne heure. Cependant ça et là ce qu'*en* autant que malheureux vicie le texte.

2. . . . le texte le plus compatible avec *l'intention* de l'article (songez un peu à *l'Esprit* des lois de Montesquieu) d'après les règles ordinaires d'interprétation *légale* (juridique) doit prévaloir. L'adjectif banal *légal*, mais on en fait un abus déplorable! Le plus souvent on doit le remplacer par *juridique* ou *de droit* ou civique, comme dans fête civique.

7. Sont jours *non juridiques* (fériés). Ainsi les jours *juridiques* sont jours non fériés. Et depuis 24 Geo. V, c. 74, sanctionnée le 7 mars 1934, on doit ajouter le 24 juin, fête de la Saint-Jean-Baptiste.

8. Les expressions *non juridique ou juridique* se lisent *toujours*, il en est ainsi du mot: *passim*.

9. Alinéa 2 . . . le délai . . . est de plein droit *continué* au jour *juridique suivant*. Pourquoi pas, prorogé au jour non férié qui suit ?

12. Les *termes* ainsi fixés peuvent . . . avant le *terme* suivant. Il est très souvent question de ces *termes* mis pour session (de l'anglais *term*). 13 . . . durant le *terme* . . . en dehors du *terme*. Le mot session est pourtant le seul à employer, chaque fois.

15. Alinéa 4. Des jugements sur *confession de jugement* et sur désistement. Cela veut dire tout simplement : acquiescement à la demande. Il faudra donc remiser toutes ces confessions réservées au confessionnal. Puis ajoutons un ferme propos de ne plus commettre cette lourdeur. Alinéa 12. Du district de Gaspé et des *termes* (sessions) fixés pour la Cour de circuit dans et pour le *comté* de Champlain, à la Tuque ; (il n'y a plus que des districts électoraux au provincial). Alinéa 16 . . . et à la distribution des deniers *prélevés* à la suite d'une exécution forcée. Remplaçons

toujours ce *prélevés* pris dans ce sens, par le mot réalisés et l'honneur de la langue sera sauf.

19. . . . en l'article *qui précède*. Or cet article est, 18 et vaut mieux le dire, ou bien l'article précédent, en faisant usage de l'adjectif.

23. Il conviendra d'ajouter à l'énumération des personnes autorisées à recevoir le serment, *le notaire*.

25. . . . commissaires pour recevoir les *affidavits* qui doivent servir dans une cour, dans un district quelconque de la province. L'expression *serment* seule doit figurer partout où se lit affidavit dans le code.

26*a*, alinéa 2. Le protonotaire de la Cour supérieure doit tenir un registre dans lequel sont *entrés* (non inscrits) les noms . . .

29. A biffer, *affidavit*, *comté*, *pratiquant* (exerçant) *entrés*, au moins cinq corrections, cela en vaut la peine ? 30. Affidavit, toujours à l'affiche.

31. . . . cette transmission (d'un dossier ou document) doit se faire par la poste ou par *express*. Non, par messagerie.

32. . . . chaque fois que la *dépêche* des affaires l'exige . . . Non, que l'expédition des affaires . . . ou hors des *termes* (sessions).

16. Nous avons dit ci-dessus qu'il fallait plutôt dire : deniers réalisés (non prélevés) à la suite d'une exécution forcée, car le mot réalisés rend bien mieux le sens. Ici, il est là pour perçus, recueillis. On prélève des impôts. On peut prélever sur les deniers réalisés de la vente une somme suffisante pour acquitter la dette et les frais *exposés* (non encourus).

33*a*. . . . le protonotaire (ça et là le *greffier en chef* ferait certes meilleure figure) le remplace et remplit ses fonctions pour *adjuger* . . . encore une expression à proscrire et à remplacer par le mot statuer . . . seul le jugement *final* (cela vaut pour l'anglais, *final judgment*) sera sujet à la révision du tribunal ou du juge. Disons, de préférence, jugement définitif ou en dernier ressort.

34. En l'absence de *règles spéciales*. A traduire par : règlements spéciaux.

36. Si le shérif est en même temps coroner, le protonotaire ou son *député*. Pourquoi pas, adjoint, c'est-à-dire associé ; adjoint comme aide.

37. Le lieutenant-gouverneur en conseil peut établir (non faire), révoquer ou modifier (non amender) les tarifs . . . d'une amende de quatre-vingts dollars (non piastres S. R. C. 1927 c. 40). Puis à la note au bas de la page (2) cela devrait se lire : Pour les tarifs des avocats, notaires et arpenteurs, voir le préfix des Lois (non Statuts qu'il va falloir faire disparaître) de Québec, 1921.

38. Ici reviennent, faire des tarifs et règles de pratique, au lieu *d'établir* des tarifs et *règlements de procédure*. Nous ne reviendrons plus là-dessus.

40. 8. La Cour d'*échiquier* (sic) du Canada. C'est la Cour de l'Échiquier du Canada, qui est une cour d'institution fédérale.

43. Où il est encore question de jugement *final*, mis pour définitif et b. de *piastres* (dollars). Et cela se répète si souvent qu'il devient fastidieux de le signaler.

60. Elle (la Cour des commissaires) ne peut connaître des actions pour injures verbales, ni pour *assaut ou batterie* (voies de fait ou coups et blessures).

62. Où l'on parle de *dommages* au lieu de dommages-intérêts. Et à l'article 63 où il est pris dans un autre sens : *dommages* (dégâts) causés par les animaux.

65. Les commissaires du *havre* (du port, car un havre est un port qui reste sans eau à marée basse et cela ne peut pas se dire du port de la ville de Montréal ou de Québec.

75. . . . *dans* (sur) le registre de chaque tribunal respectivement, dans les circuits ou districts pour lesquels elles (les *règles de pratiques* (règlements de procédure), on les a semées partout ces fameuses règles — sont *faites* (établies).

79. Une corporation ou personne, dûment autorisée à l'étranger à ester en *justice* (en jugement).

83. Alinéa 2. Le privilège de comparaître et de plaider en personne ne s'étend pas aux . . . agents *collecteurs* (de recouvrement) quand il s'agit de perception de créances.

84. Toute partie qui comparaît en personne est réputée élire domicile au greffe où elle a *produit* (déposé) l'acte de sa comparution.

85. . . . qu'il a *fait en vain des diligences* (agit avec diligence ou fait diligence) pour la trouver et qu'au *meilleur* (au mieux) de sa connaissance . . .

89. Alinéa 2. Cette permission ne comprend pas toutefois l'exemption du *paiement* (payement) de la taxe du gouvernement, ni des *frais* (émoluments) des huissiers.

Alinéa 3 . . . sans se rendre coupable de *mépris de cour* (sic). Préférer à cette expression : rebellion à justice ou résistance aux ordres du tribunal, irrévérence grave.

90. . . . et qu'elle ne possède pas les *moyens* (ressources) nécessaires pour subvenir *aux déboursés* (au déboursé ou au débours).

Le juge peut permettre la production d'*affidavit* (de serments) contradictoires, *la transquestion* (le contre-interrogatoire) des personnes (. . .).

N. B. Nous n'avons pas besoin, pour l'instant, de nous arrêter à chaque article du code où se répètent les mêmes bévues au point de vue de la correction du vocabulaire, des expressions, locutions ou tours divers, plus ou moins vicieux. Les fautes signalées ci-dessus démontrent en somme l'étendue du mal et l'urgence d'y remédier à l'occasion de la refonte confiée à une Commission de légistes, en ces derniers temps (mais n'est-il pas à regretter que les notaires n'aient pas voix au chapitre, dans un domaine qui leur est pourtant si cher et où bon nombre d'entre eux excellent à plus d'un titre ? Oui, vraiment, qu'est-ce à dire ?).

105. Dans chaque procédure, il suffit d'énoncer avec concision, distinctement et *de bonne foi* (avec une précision raisonnable) les faits et les conclusions . . .

108. Les *allégations* sont *divisées en paragraphes numérotés consécutivement* et chaque *paragraphe* ne doit contenir, autant que faire se peut, qu'une *allégation*.— Voilà du bien pauvre français à mon sens. Ne pourrait-on pas mieux dire : Les faits sont rangés sous des numéros d'ordre et chaque alinéa ne doit contenir, autant que possible, qu'une allégation.

109. Les *admissions* et les dénégations (les aveux et concessions) sont faites et les explications données par voie de référence au paragraphe énonçant le fait admis, *nié* (dénié s. v. p.) ou expliqué, en *autant* que (en tant que) faire se peut.

110. Tout fait qui, s'il n'était pas allégué, serait de nature à prendre *par surprise, take by surprise* (à prendre au dépourvu, ou à l'improviste) la partie adverse ou à soulever une contestation qui ne relève pas des plaidoiries, doit être expressément *plaidé* (invoqué).

111. Tout fait allégué par la partie adverse, dont l'existence ou la vérité n'est pas *nié* (dénié) d'une manière expresse ou qui n'est pas déclarée n'être pas à sa connaissance est *censé admis* (réputé avéré).

112. Chaque *affidavit* (serment) doit être rédigé à la première personne, et les allégations en doivent être *divisées en paragraphes numérotés consécutivement* (rangés sous des numéros d'ordre).
Il doit y être fait mention des noms, de l'*occupation* (la profession).

113. Le tribunal ne peut *adjuger* (statuer) au-delà des conclusions . . .

114. . . . avant le jour fixé pour la *plaidoirie* (les débats).
Copie de ce jugement est transmise *sans délai* au procureur général.
Disons mieux : Un exemplaire de ce jugement est transmis sans retard au procureur.
Venons-en aux formules :

Province de Québec Cour supérieure
District de.

No. (No) A. B.

Demandeur

contre (Contre)

C. D.

Défendeur

Le demandeur réclame *du* (au) défendeur . . . avec intérêt (intérêts)

Date

G. H.

Procureur du demandeur (avocat)

Cour supérieure No (1938)
Province de Québec
District de Montréal

A. B. — et sur la même ligne — Demandeur

Contre

C. D. *idem* Défendeur

Les mêmes défauts se rencontrent dans toutes les autres formules.

On peut encore glaner nombre de locutions et tours plutôt drôles, en écossant des pois ou en dérobant des fèves, je veux dire en feuilletant les pages de ce code : Oyez, oyez.

Constatant le *dépôt* (la consignation au greffe) de la somme fixée par les règlements de procédure, bien qu'on lise toujours, *règles de pratiques* (165). L'enquête *a lieu sur* (s'étend à) toute la contestation, et les frais *encourus* (exposés) sur la contestation *au mérite* (au fond), suivant les dispositions de l'article *qui précède* (précédent), rien que

ces trois fautes dans un seul article (168). Une exception dilatoire qui est ensuite *maintenue* (admise) la forclusion de plaider au *mérite* (au fond) *à défaut* de quoi (faute de quoi) s'il a *plaidé au mérite* (s'il a contredit au fond) (169) et ce n'est pas tout, il reste de plus, le jugement *maintenant* (admettant), *amender* sa défense (modifier sa défense) etc. Demander le renvoi (rejet) de la demande. On peut exiger *caution* (une caution), contestation *au mérite* (au fond). Sont censées *niées* (déniées) par la partie adverse. L'audition (le débat) sur l'inscription. Sans ordonner de preuve et sans la réserver *au mérite* (aux débats sur le fond).

Si ces preuves littérales ne sont pas *produites* — mot dont on fait un usage effrayant — (déposées). On produit tout le temps et l'on oublie de déposer et de varier l'expression, en respectant la propriété des termes. Oyez plutôt : Article 201 dernier alinéa :

Le juge peut prolonger le temps pour la production de ces pièces ou preuve (sic) littérales (Peut le juge proroger le délai pour le dépôt de ces pièces ou preuves littérales).

202. Chaque partie est tenue de répondre spécialement et catégoriquement aux allégations de la partie adverse, en les *admettant*, les *niant* ou *déclarant qu'elles ne sont pas à sa connaissance* — en voilà du français, grand Dieu — (En les reconnaissant, les déniant ou les méconnaissant).

Pour faire diversion rabattons-nous sur une couple de citations tirées de la Revue, tome 36 n. 2 :

« Et le testateur, après avoir eu lecture de son présent testament par le notaire soussigné en présence des témoins ci-dessus nommés, a signé en présence du notaire et des témoins, qui ont immédiatement signé tous trois en présence du testateur et en présence les uns des autres. »

Au point de vue légal, cette rédaction vaut, mais sous le rapport du français et de l'éléganee le doute nait dans notre esprit à première

lecture. Refaisons dans une forme plus sobre cette rédaction qui laisse à désirer, semble-t-il.

Et après lecture du présent testament, au testateur, par le notaire, en la présence des témoins, le testateur, le notaire et les témoins l'ont signé en la présence les uns des autres.

Sur quatre *présence*, au moins deux disparaissent, et nous osons soutenir qu'il importait de les éliminer, le sens demeurant sauf. La seconde, nous la tirerons du tome 39 No 9 :

« On parle beaucoup de réformes pour assurer le relèvement du prêt hypothécaire. Parmi ces réformes *a été proposée* la consolidation des *arrérages* de taxes, avec les *paiements* annuels échelonnés sur une longue période d'*années*. »

Eh bien, avec tous les égards dus à un savant confrère, nous le blâmons pour ce début débraillé, qu'on nous passe l'expression.

Nous dirions : On parle beaucoup de réformes pour assurer le relèvement du prêt hypothécaire (ou pour raffermir le prêt hypothécaire). Ainsi on a proposé la consolidation de l'arriéré de taxes au moyen d'annuités échelonnées sur une longue période (le mot années était de trop ici).

Il sera dit qu'un pur en rencontre toujours un moins pur qu'il épure. Alors qu'on me renvoie la boule.

L.-A. Rousseau

———

BILL No 81

Loi modifiant le Code civil

* * *

N. D. L. R.— A cause de la haute portée et de l'entrée en vigueur le 12 avril courant de ce bill, nous croyons devoir le publier immédiatement pour l'utilité de nos lecteurs, notaires, avocats et régistrateurs.

* * *

Sa Majesté, de l'avis et du consentement du Conseil législatif et de l'Assemblée législative de Québec, décrète ce qui suit :

1. L'article 1298*a* du Code civil, tel qu'édicté par la loi 21 George V, chapitre 101, section 17, est modifié en ajoutant, après le mot " action ", dans la quatrième ligne, les mots : " pour pension alimentaire, ou ".

2. L'article 2040 dudit code est remplacé par le suivant :

"**2040.** L'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par un acte en forme authentique et portant minute."

3. L'article 2041 dudit code est abrogé.

4. L'article 2081 dudit code est modifié :

a) en remplaçant le point, à la fin du paragraphe 8, par un point-virgule ;

b) en ajoutant, après le paragraphe 8, le suivant :

"9. Par l'extinction légale du droit dans les cas de l'article 2081*a*."

5. Ledit code est modifié en ajoutant, après l'article 2081, le suivant :

"**2081*a*.** Les privilèges et hypothèques enregistrés sont éteints après trente ans de la date d'enregistrement de l'acte qui les constitue, leur donne effet ou les renouvelle, à moins que cette enregistrement n'ait été renouvelé avant l'expiration de ce délai.

Cette disposition ne s'applique pas aux privilèges ou hypothèques garantissant les rentes ou redevances emphytéotiques, ni aux rentes créées pour le prix du fonds, ni aux rentes substituées aux droits seigneuriaux.

Le renouvellement de cet enregistrement se fait en la manière prévue à l'article 2131.

"Toutefois l'enregistrement, porté à l'index des immeubles avant ou après le (*insérer ici la date de l'entrée en vigueur de la présente loi*), d'un acte dans lequel une personne a reconnu sa dette ou a assumé le paiement d'une dette tient lieu de tel renouvellement d'enregistrement."

6. L'article 2147*a* dudit code, tel qu'il se lit à l'article 5839 des Statuts refondus de 1888 et tel que remplacé par la loi 52 Victoria, chapitre 26, section 4, et modifié par la loi 5 George V, chapitre 75, section 3, est de nouveau modifié en ajoutant, après le mot : "brevet", dans la cinquième ligne du premier alinéa, les mots : " Toutefois les déclarations mentionnées aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 2098 doivent être données par acte en forme authentique et portant minute, à l'exception des cas prévus au deuxième alinéa de l'article 599*a*."

7. L'article 2148 dudit code est modifié en ajoutant, après le mot : "jugée ", dans la troisième ligne du premier alinéa, les mots : "ou sur dépôt de la réquisition prévue à l'article 2157*b*."

8. L'article 2151 dudit code est modifié en remplaçant le dernier alinéa par les suivants :

"La radiation de l'hypothèque d'une rente viagère ou d'un usufruit viager est portée en marge de l'enregistrement, sur production d'un extrait mortuaire de la personne sur la tête de laquelle la rente ou l'usufruit était établi, accompagné d'une déclaration attestée sous serment concernant l'identité de cette personne. Cette déclaration peut être reçue et certifiée par l'un des fonctionnaires mentionnés aux articles 2141, 2142, 2143 et 2144, suivant le cas.

"Lorsque la personne sur la tête de laquelle repose la rente ou l'usufruit a cessé de paraître au lieu de son domicile ou de sa résidence, qu'on n'en a pas eu de nouvelles depuis au moins cinq ans et que les prestations de la rente ou de l'usufruit ne lui ont pas été servies pendant ce laps de temps, la partie qui demande la radiation peut l'obtenir en remplissant les formalités suivantes. Elle doit déposer une déclaration attestant sous serment ces faits et en outre qu'il lui est impossible de se procurer l'extrait mortuaire et en mentionnant dans cette déclaration les raisons de cette impossibilité, et produire une déclaration de deux personnes non intéressées attestant sous serment du décès et de l'identité de la personne sur la tête de laquelle reposait la rente ou l'usufruit."

9. L'article 2157*b* dudit code, tel qu'édicté par la loi 20 George V, chapitre 101, section 1 et tel que modifié par les lois 22 George V, chapitre 92, section 1 et 23 George V, chapitre 104, section 3, est abrogé et remplacé par le suivant :

"**2157*b*.** L'enregistrement de tout privilège et de toute hypothèque éteints en vertu de l'article 2081*a* doit être rayé sur dépôt d'une réquisition à cet effet, en forme authentique et portant minute, faite par toute personne intéressée."

10. L'article 2261 dudit code tel que modifié par la loi 25-26 George V, chapitre 97, section 2, est de nouveau modifié en ajoutant, après le paragraphe 3, le suivant :

"4. Pour dépenses d'hôtellerie et de pension."

11. L'article 2262 dudit code tel que modifié par la loi 20 George V, chapitre 98, section 2, est de nouveau modifié :

a) en remplaçant le point-virgule, à la fin du paragraphe 3, par un point ;

b) en retranchant le paragraphe 4.

12. Les dispositions de l'article 2081*a* du Code civil, tel qu'édicté par la section 5 de la présente loi, s'appliquent aux privilèges et hypothèques enregistrés avant comme après l'entrée en vigueur de la présente loi, sous réserve de la disposition suivante.

A l'exception des privilèges de vendeur et des hypothèques de prêteur, tous les autres privilèges et hypothèques qui sont assujettis au renouvellement d'enregistrement prévu par ledit article 2081*a* du Code civil et dont l'enregistrement est antérieur au premier octobre 1908, ne seront pas éteints par l'application dudit article 2081*a* si leur enregistrement est renouvelé avant le premier octobre 1938, conformément audit article 2081*a* et à l'article 2131 du Code civil.

13. La présente loi entrera en vigueur le jour de sa sanction.

Impôt sur les donations

Loi fédérale

N. D. L. R. L'Inspecteur de l'Impôt sur le revenu, conscient que toutes les donations se font dans la province de Québec par l'intermédiaire des notaires, vu la forme des actes, nous a priés de publier ici même des extraits de la loi de l'Impôt de guerre sur le revenu, (S. R. C. 1927, chap. 97) telle que modifiée par 25-26 George V, chapitre 40.

Nos confrères trouveront certainement utile d'avoir ce texte sous la main. Ils pourront ainsi diriger les donateurs et les avertir des conséquences auxquelles ils s'exposent vis-à-vis le fisc fédéral. C'est un élément nouveau et chacun est prié d'en tenir compte.

Nous faisons suivre la loi de 1935 des modifications apportées en 1936.

PARTIE XII

(Telle qu'introduite par 25-26 George V, chap. 40).

DISPOSITIONS RELATIVES A L'IMPOT SUR LES DONS.

Impot sur les dons.

« **88.** (1) Sauf dispositions contraires de la présente loi, il doit être prélevé et acquitté sur le transfert, sous forme de dons ou donations au cours d'une année quelconque, par tout individu qui réside ou est domicilié ordinairement au Canada, de biens (situés à l'intérieur ou à l'extérieur du Canada), un impôt exigible de cet individu, au taux applicable relativement à la valeur globale de tous les biens ainsi transférés durant l'année par cet individu d'après l'échelle suivante :

Sur dons jusqu'à et y compris $	25,000			— 2%
Sur dons excédant	25,000	mais n'excédant pas $	50,000	— 3%
" "	50,000	" "	100,000	— 4%
" "	100,000	" "	200,000	— 5%
" "	200,000	" "	300,000	— 6%
" "	300,000	" "	400,000	— 7%

"	"	400,000	"	"	500,000— 8%
"	"	500,000	"	"	1,000,000— 9%
"	"	1,000,000			—10%

(2) La taxe ainsi imposée s'applique, que le transfert soit en fiducie ou autrement, direct ou indirect, ou que les biens soient réels ou personnels, tangibles ou intangibles, et elle s'étend aux dons faits par des corporations personnelles. Application de la taxe.

(3) La taxe est payable au Receveur général du Canada au moment du don ou de la donation ; et si elle n'est pas ainsi acquittée, la taxe porte intérêt au taux de dix pour cent par année à compter de la date de l'exigibilité. Date de l'exigibilité.

(4) Lorsque le donateur néglige d'acquitter la taxe comme ci-dessus prescrit, il est avec le donataire conjointement et solidairemen responsable de la taxe imposée par le présent article. Le donateur et le donataire personnellement responsables de la taxe.

(5) Le Ministre peut toujours cotiser le donateur ou le donataire, ou les deux, pour le montant de la taxe payable en vertu du présent article. L'acquittement d'une pareille cotisation libère de l'obligation conjointe. Répartition.

(6) Les dispositions des articles quarante et un à quarante-sept, les deux compris, cinquante-quatre à soixante-seize, les deux compris, et soixante-dix-neuf à quatre-vingt-deux, les deux compris, de la présente loi, sont applicables *mutatis mutandis* à l'égard de la taxe imposée par le présent article. Application des dispositions de la loi.

(7) Le Ministre a le pouvoir de décider.

a) Que tout transfert de biens, fondé sur un quiproquo, est néanmoins un don, en tout ou en partie, si, à son avis, les valeurs des biens transférés sont disproportionnées l'une envers l'autre ; Détermination de la valeur des dons, etc.

b) La valeur de tout don ou donation de biens.

(8) Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à ce qui suit :

a) Aux dons ou donations consentis par tout individu et dont la valeur globale, dans une année quelconque, n'excède pas Exemptions de l'impôt.

quatre mille dollars, et l'imposition portera seulement sur le montant qui dépasse quatre mille dollars ;

b) Aux dons ou donations qui prennent effet au décès par voie de legs ou dispositions testamentaires ; et tous biens passant à une personne en vertu d'une succession ***ab intestat ;***

c) Aux dons ou donations à une organisation de charité ou une institution d'enseignement au Canada, exploitée exclusivement à ce titre et non pour l'avantage du gain ou profit particulier de toute personne, membre ou actionnaire de la susdite ;

d) Aux dons ou donations consentis au Dominion du Canada ou à l'une de ses provinces ou subdivisions politiques ;

e) Aux dons ou donations non reconnues pour fins d'impôt sur le revenu en vertu des dispositions de l'article trente-deux de la présente loi, tel que modifié par l'article seize du chapitre cinquante-cinq du Statut de 1934.

Mineurs.

(9) *a*) Les dons faits après le trente et unième jour de décembre 1934 à un mineur âgé de dix-huit ans ou moins, sont assujettis aux dispositions du présent article lorsque ce mineur atteint l'âge de dix-neuf ans ; mais le présent paragraphe ne s'applique pas à l'égard d'un don fait à un mineur âgé de moins de treize ans ;

b) Le donateur, au moment où il fait le don à un mineur âgé de douze à dix-neuf ans, doit fournir un cautionnement garantissant le payement de l'impôt. Si le donateur néglige de fournir un cautionnement, satisfaisant pour le Ministre, garantissant le payement de l'impôt, alors, nonobstant toute autre disposition contenue dans la présente loi, sauf le premier paragraphe de l'article trente-deux, l'impôt sur le don est exigible suivant les prescriptions du paragraphe trois du présent article.

N. B. *L'article* 88 *ci-dessus a été ajouté à la loi de l'impôt sur le revenu par l'article* 14 *du chapitre* 40 *des statuts de* 1935, *sanctionné le* 28 *juin* 1935 ; *il est censé être entré en vigueur le premier jour de janvier* 1935 *et s'appliquer à tous les dons ou donations faits entre le premier janvier* 1935 *et le premier janvier* 1936.

* * *

AMENDEMENTS DE 1936 (1 ED. VIII, chap: 38):

18. Est abrogé le paragraphe trois de l'article quatre-vingt-huit de ladite loi, tel qu'édicté par l'article quatorze du chapitre quarante du Statut de 1935, et remplacé par le suivant : **Date de l'exigibilité.**

« (3) La taxe doit être payée en entier au Receveur général du Canada le ou avant le trentième jour d'avril qui suit l'année dans laquelle les dons ont été faits ; et si elle n'est pas ainsi acquittée, la taxe porte intérêt au taux de huit pour cent par année à compter de la date de l'exigibilité. »

---

19. Est modifié le paragraphe huit dudit article quatre-vingt-huit par l'addition de l'alinéa et de la clause conditionnelle qui suivent : **Exemption de la taxe sur les dons.**

« *f*) Aux dons ou paiements faits pour le compte d'une personne, lesquels, dans l'ensemble, pour cette personne, n'excèdent pas mille dollars en une année quelconque. »

Toutefois, les dons exemptés en vertu des alinéas *b*) à *f*) inclusivement du présent paragraphe, ne doivent pas être compris dans le calcul de l'ensemble mentionné à l'alinéa *a*) du présent paragraphe. **Ensemble non affecté.**

N. B. *Les amendements ci-dessus ont été sanctionnés le* 23 *juin* 1936 *et sont contenus au chapitre* 38 *des statuts de* 1936. *Ils s'appliquent aux dons de l'année* 1936 *et aux périodes financières qui s'y terminent ainsi qu'aux dons de toutes périodes subséquentes.*

Des effets de la vente pour taxes municipales et le décrèt *

Par Laurent LESAGE, *LL. L.*,
NOTAIRE À QUÉBEC

NATURE DES TAXES MUNICIPALES

Le Code municipal impose les immeubles. Cela nous semble incontestable. Témoin, l'art. 651 C.M. On sait que, chaque année, le secrétaire-trésorier doit préparer un rôle de cotisation. Les particularités de ce rôle, portent à la même conclusion. On y entre en effet tous les renseignements possibles sur l'*immeuble :* désignation, superficie, valeur réelle, le revenu annuel, etc. Quant aux noms des propriétaires, ou occupants, la loi n'en exige la mention que s'*ils sont connus* (art. 654 C. M.). N'est-ce pas dire que l'immeuble est le principal, le propriétaire, l'à-côté, pour ainsi dire ? Si l'immeuble est possédé par indivis, on ne se préoccupe pas outre mesure des co-propriétaires et co-héritiers, car il suffit d'entrer sur le rôle l'indication « *Succession de* . . . » avec le nom de l'auteur commun (art. 658 C. M.). L'usufruitier est assimilé au propriétaire (art. 16 C. M., par. 20). La même tendance s'affirme lorsque la loi oblige le *propriétaire ou l'occupant* à donner aux cotiseurs tous les renseignements demandés (art. 672 C. M.). Même processus pour le rôle de perception : le nom du propriétaire s'il est connu, ou celui de l'occupant, ou la simple mention « *propriétaire inconnu* ». Tout cela ne prouve-t-il pas hors de tout doute que l'imposition de la taxe se fait en fonction des biens-fonds, non par rapport au propriétaire ou aux personnes ?

D'ailleurs, l'art. 679 C. M. est formel : « Les taxes municipales imposées par une corporation locale sur *les biens imposables d'une municipalité* doivent être réparties tant sur *les biens-fonds imposables* que sur

* Voir 1ère partie au fascicule de mars, p. 337.

les biens meubles et les personnes. » Cela veut dire que la municipalité n'a pas le droit de prendre tous ses revenus au moyen de l'imposition immobilière, mais cela signifie aussi que les taxes sont imposées ou sur les immeubles, ou sur les meubles ou sur les personnes. La distinction nous paraît assez clairement exprimée pour tirer la conclusion que les taxes immobilières frappent l'immeuble et non la personne du propriétaire. L'art. 684 C. M. qui vise exclusivement à la taxe immobilière, ordonne en toutes lettres de la répartir aussi également que possible *sur tous les biens assujettis* en proportion de leur valeur imposable. Il ne semble plus y avoir de doute que la taxe a son incidence sur l'immeuble, qu'elle charge l'immeuble, indépendamment du propriétaire.

Le système de perception établi confirme la chose. Qui doit payer la taxe ? Évidemment ce ne pourra être qu'une personne. Il est très intéressant de noter que ce ne sera pas le propriétaire comme tel, mais bien l'occupant. D'après l'art. 688 C. M., toutes les taxes municipales imposées sur un terrain peuvent être réclamées aussi bien de l'*occupant ou autre possesseur* de ce terrain que du propriétaire, lors même que leur nom n'apparait pas au rôle. Est-ce assez clair ?

Par différence, on pourra déduire des art. 698, 699 et 700 C. M., les mêmes conséquences. Ces derniers articles n'imposent en effet que des taxes personnelles.

Lire maintenant les dispositions correspondantes de la Loi des cités et villes (S. R. Q. 1925, chap. 102) ne peut mener à d'autres conclusions, car c'est, malgré certaines différences de rédaction, le même système. L'immeuble est imposé, l'occupant ou le propriétaire doit acquitter les taxes (art. 485-490-491 et ss. 521).

Toute l'économie de notre système municipal vise donc l'immeuble. Nous en conclurons que nous sommes en présence d'une obligation de l'immeuble, d'une obligation foncière, non d'une obligation personnelle.

OBLIGATION — EXÉCUTION FORCÉE

C'est ici le temps de rappeler quelque notions générales. L'obligation personnelle se définit : « Un lien de droit qui nous astreint envers quelqu'un à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose ». (MIGNAULT, vol. V, p. 178). On y trouve, chacun le sait, un objet, un sujet actif et un sujet passif, qui sont tous deux des personnes, le créancier et le débiteur. Comparons à cela la définition de la servitude : « Une charge imposée sur un héritage pour l'utilité d'un autre héritage appartenant à un propriétaire différent ». Là encore un objet et deux sujets actif et passif, mais cette fois, les sujets sont des immeubles au lieu de personnes. (MIGNAULT, vol. III, pp. 1 et 2).

La sanction de toute obligation personnelle, c'est que le créancier peut en exiger l'exécution forcée par la saisie et *la vente des biens du débiteur*. Nous répèterons car c'est d'une importance capitale : la saisie et la vente des *biens du débiteur*, pas ceux d'un autre, les siens à lui exclusivement. La chose s'impose d'elle-même, autrement il y aurait injustice grave.

Telle est la source de l'art. 780 C. P. qui ne dit en somme rien de plus. Il consacre en principe que la vente transmettra à l'adjudicataire les droits du saisi dans la chose avec tous les droits inhérents à la chose elle-même. Il est assez évident que la chose ne peut-être saisie et transmise qu'avec toutes les modalités qui conditionnent sa propre manière d'exister, soit tous les droits inhérents, actifs ou passifs.

L'art. 781 C. P. n'est que le développement du même principe. L'emphytéose, la substitution non ouverte, le douaire coutumier non ouvert, ne sont pas purgés ? Non, et c'était impossible, car on aurait exécuté l'obligation du débiteur sur des biens ou des droits qui ne lui

appartiennent pas. Si le saisi est un grevé ou un emphytéote, de quel droit vendre les biens de l'appelé ou du bailleur emphytéotique ? C'est exactement ce que l'on ferait si les droits en question ne subsistaient pas après la vente. Par argument *a contrario*, on voit que si la créance du saisissant est préférable, par exemple, une dette du substituant, il y aura purge. Là on ne prive ni l'appelé, ni le grevé d'ailleurs, ni l'emphytéote ou autre, d'aucun de leurs droits. Les créanciers de leur auteur passent avant eux.

Les servitudes ne sont pas purgées ? C'est qu'elles conditionnent la manière d'être de l'immeuble saisi lui-même, elles le suivent en quelques mains qu'il passe. Ce sont des droits inhérents à la chose s'il en est. Seul à bien dire le par. 4ème de l'art. 781 C. P. est d'origine purement arbitraire et il y avait une raison d'intérêt public. Il s'agissait de mesures extraordinaires permettant à la Ville de Trois-Rivières de renaître de ses cendres après la conflagration de 1908. C'est donc une disposition temporaire dont l'utilité disparaîtra ; elle sera alors périmée sinon abrogée. En attendant, elle ne dérange rien aux principes.

Enfin quand l'exécution porte sur des meubles, la vente transfère de plein droit la propriété des effets adjugés (art. 665 C. P.). Cela n'infirme pas la règle, car le saisi est présumé propriétaire de par sa possession. Possession vaut titre. On peut donc saisir tout ce qu'on trouve chez lui. Les tiers n'ont qu'à prouver leur propriété au moyen de l'opposition.

On peut apercevoir à présent le lien nécessaire qui rattache toujours l'effet de la saisie au débiteur contre qui l'exécution a été dirigée. Les principes l'exigent en effet, puisque la vente transmettra tous les droits du saisi. Tout cela, on le voit encore, est basé essentiellement sur la définition de l'obligation personnelle. D'ailleurs la section du Code de procédure où se trouvent les art. 780 et 781 a pour titre : « *Exécution sur action personnelle* », ce qui confirme tout simplement

la théorie. On ne s'étonnera pas de rencontrer des difficultés et des incompatibilités, lorsqu'on voudra sortir le décret, l'effet de la vente par le shérif, de son cadre normal : les obligations et les actions personnelles.

Exécution des biens pour taxes

Quel est maintenant le système de sanction organisé par le Code municipal pour la perception des taxes en souffrance ?

Comme les taxes sont recouvrables de quelqu'un (art. 688), du propriétaire aussi bien que de l'occupant, il sera possible en tout premier lieu de procéder comme dans le cas d'une dette ordinaire contre la personne tenue du paiement et d'obtenir contre elle une condamnation personnelle. Sur l'ordre de distribution, après la saisie et la vente des biens, les taxes municipales seront colloquées à leur rang. Notons que si la municipalité procède par ce moyen, elle se place d'elle-même dans la situation générale de tout créancier et qu'elle choisit le recours de l'action personnelle ; elle en subira toutes les conséquences. Qu'elle exécute des meubles ou des immeubles, les disposition du Code de procédure et les art. 780, 781 et al, s'appliqueront.

Mais une municipalité a des moyens de coercition spéciaux. Il y a en premier lieu la vente des meubles sous simple mandat signé par le Maire. L'huissier procède en ce cas à la saisie et à la criée, comme s'il portait un bref *de bonis*. Au fond, il n'y a dans cette procédure que la dispense de passer à jugement préalable (art. 718 et 719 C. M.). On a considéré les créances de la municipalité comme établies et prouvées suffisamment par le mandat du Maire, auquel on accorde force exécutoire. La nature personnelle des procédures est évidente. On pourra remarquer en passant que ce pouvoir du Maire a son origine vraisemblable dans le *distress* du droit anglais qui est apparu chez-nous avec nos premières institutions municipales.

Enfin il y a la procédure tout à fait particulière et extraordinaire de la vente des immeubles pour taxes. Nous en rappellerons les grandes lignes seulement, car chacun la connaît. Chaque année, dans le cours du mois de novembre, le secrétaire-trésorier met devant le Conseil la liste des arriérés de taxes. Avant le 20 décembre, sur ordre du Conseil, le secrétaire-trésorier transmet au Conseil du comté, la liste des propriétés qui doivent être vendues pour taxes. Des avis sont donnés en janvier, lus, affichés et publiés dans la Gazette officielle. La vente se fait par la criée publique le premier mercredi du mois de mars. Un bien-fonds vendu peut être retrait dans les deux ans, mais pour et au nom du propriétaire seulement. Telles sont les dispositions du Code municipal. Celles de la Loi des cités et villes n'en diffèrent pas essentiellement : les immeubles peuvent être annoncées en vente et vendus par le greffier en tout temps de l'année sur ordre du Conseil. Le délai du retrait n'est que d'une année.

Comme on le voit, il n'y a pas d'action ni de jugement contre qui que ce soit. La municipalité procède simplement sur l'immeuble. Le nom du propriétaire n'apparaît dans les procédures et les avis qu'à titre incident, tout comme dans le rôle de cotisation. Le nom de l'occupant ou la simple mention, selon le cas, que le propriétaire est inconnu font tout aussi bien. En cela les lois municipales sont logiques. Les taxes sont des obligations foncières, nous l'avons vu, il était naturel que l'on procédât contre l'immeuble sans se préoccuper des personnes.

Effet de la vente d'immeuble pour taxes

Un article du Code Municipal définit les effets de l'adjudication à laquelle aboutit la procédure exposée plus haut (art. 745 C. M.). Il définit que « la vente est un titre translatif de propriété, *qu'elle confère à l'adjudicataire tous les droits du propriétaire primitif et purge l'immeuble* de tous les privilèges et hypothèques qui l'affectent, sauf

les rentes foncières constituées, les droits seigneuriaux, les répartitions d'église ».

On voudrait à tout prix faire entrer en ligne de compte les art. 780 et 781 C. P. Et l'on se demande pourquoi ? Pourquoi, en effet, la question ne se déciderait-elle pas exclusivement suivant l'art. 745 C. M. ? C'est notre avis. On peut s'expliquer l'opinion contraire qui a prévalu même devant la Cour d'Appel, en disant que le texte municipal n'est pas clair, qu'il est incomplet.

Le texte ne serait pas clair. Ce sont les mots *droits du propriétaire primitif*, qui généralement sont l'écueil. La Cour d'Appel donne à cette expression le sens de « *la personne sur qui les procédures ont été faites* ». (1) Nous ne pouvons admettre ce point de vue: il est absolument contraire à la nature de la créance municipale pour taxes immobilières et à la procédure municipale de la vente des immeubles pour taxes qui n'est dirigée contre personne en particulier ; il est né du besoin ou de l'habitude de vouloir voir toute vente forcée à travers les art. 780 et 781 C. P., comme si c'était là la somme et le maximum des effets légaux à attendre. D'où interprétation du Code municipal par analogie, quand on devrait le prendre par lui-même et pour lui-même.

Par ailleurs ceux qui ont jusqu'ici favorisé nos conclusions interprétaient quelquefois l'expression « propriétaire primitif » dans le sens de « propriétaire antérieur à la substitution, à l'emphytéose », en remontant dans la chaîne des titres jusqu'au temps où l'on puisse trouver un propriétaire complet. Les malins répliquaient : la vente transfert les droits du propriétaire primitif du temps d'Adam.

Sans remonter ni à Adam ni au déluge, on peut simplement consulter les textes d'où est sorti l'article actuel. Qu'on veuille bien relire l'Acte des municipalités et chemins de 1855, art. LXXV, par. 6. C'est là qu'apparurent pour la première fois les mots incriminés. On

(1) *Paradis c. Lavoie*. Nous signalons une erreur dans la référence à cet arrêt fait au fascicule de mars (p. 337). Il aurait fallut lire 58 B.R., p. 139.

notera qu'il y sont placés en queue d'un long article récitant ce qui se passera douze mois après la vente (le délai du retrait était alors de douze mois) : « Si le bien-fonds n'est pas racheté », lira-t-on, « le secrétaire-trésorier devra, sur la demande de l'adjudicataire . . . et sur preuve du paiement . . . passer un contrat de vente . . . transportant . . . la propriété adjugée ; et ce contrat . . . transfèrera à l'adjudicataire non seulement tous les droits du *propriétaire primitif*, mais il aura encore l'effet de purger . . . tous privilèges . . . (Voir R. N. fascicule de mars, p. 343 pour texte complet). Avec ce contexte, le sens des mots en question apparaît bien clair : c'est le propriétaire douze mois auparavant, au moment de la vente, par opposition à l'adjudicataire, celui qui est propriétaire au moment de la signature du titre. Autrement dit, c'est le *propriétaire d'avant la vente*. Dans les diverses refontes, on a fait de la seule disposition finale un article isolé, aujourd'hui 745 C. M. Séparée de son contexte d'origine, l'expression fameuse n'apparait plus dans son vrai jour. Rien n'indique dans l'article actuel, qu'il faille se placer, pour comprendre, au moment de l'octroi du titre, soit deux ans après l'adjudication. Cette interprétation se voit encore mieux en relisant l'Acte des Chemins et municipalités, tel qu'on le retrouve en 1861 (S. R. B. C., 1861, ch. 24, art. 61).

Les textes plus anciens disaient seulement que le titre vaudrait celui qu'on obtenait avec une ratification de titre. Nos textes actuels vont plus loin. Nous avons tout cela et plus encore. Il ne faut pas repousser les conclusions qui s'imposent, même si elles excèdent les effets d'une ratification de titre.

La vente transférera donc tous les droits du propriétaire d'avant la vente. Mais on prétendra tout de suite que cela ramène la question, que cela rattache, malgré tous nos efforts, l'effet de la vente à la personne contre qui ou sur qui elle a été fait. Oui et non. Non si par là on veut parler de la seule personne inscrite au rôle d'évaluation et dans les avis de vente comme propriétaire ou occupant. Qu'advien-

drait-il en effet des cas où le rôle porte la simple mention « propriétaire inconnu » ? La vente aurait transféré les droits de personne ? Inutile d'insister. Mais il faut répondre « oui », et c'est là toute la solution du problème, si par *propriétaire primitif* on entend la personne ou l'ensemble de personnes qui au moment de la vente avait la pleine propriété entière, que celle-ci soit indivise entre elles ou qu'elle soit démembrée, comme dans les cas d'usufruit de substitution ou autres. Il ne faut jamais perdre de vue les dispositions tout à fait particulières du Code municipal (nous les avons repassées), qui permettent de ne pas entrer au rôle, le nom de tous les propriétaires. Il faut donc reconnaître que le ou les noms mentionnés tiennent lieu, par permission spéciale et extraordinaire de la Loi municipale, du nom du véritable propriétaire complet, qu'il soit simple ou multiple. D'où la conséquence nécessaire que toute vente pour taxes municipales est faite en même temps contre l'immeuble et contre le propriétaire ou l'ensemble des propriétaires, ce qui revient au même au fond. A bien dire, les substitution, le bail emphytéotique, l'usufruit et autres droits de propriétés ne sont pas véritablement purgés à la manière des privilèges ou hypothèques, mais nous croyons que la vente est par sa nature dirigée contre l'immeuble et tout à la fois contre l'appelé, contre le bailleur emphytéotique, le nu-propriétaire, bien que seul apparaissent au rôle d'évaluation et aux avis, les noms du grevé, du preneur ou de l'usufruitier. Encore une fois, le tout de l'immeuble répond des taxes foncières, et il n'y a aucune raison d'appliquer les art. 780 et 781 C. P. par analogie, parce que ces derniers sont des moyens d'exécution des obligations personnelles dont la raison d'être et la logique se fondent sur ce que seuls sont saisis et exécutés les biens ou les droits du débiteur dans la chose.

Ayant vu que l'art. 745 C. M. peut s'interpréter et s'appliquer pour lui-même, malgré l'obscurité des termes « propriétaire primitif », examinons un autre chef d'objection : L'art. 745 ne serait pas complet. Entre autres choses, il ne réserve pas les servitudes affectant l'immeuble

vendu et pour éviter qu'elles ne soient purgées, il faudrait recourir à l'art. 781 C. P. Non, cela n'est pas nécessaire du tout. Puisque l'immeuble entier est vendu, il doit l'être tel qu'il est avec les droits inhérents à la chose qui conditionnent sa manière d'être. Telles dont les servitudes. Tels sont encore les droits seigneuriaux et les rentes foncières. Il n'en est pas de même des hypothèques et des privilèges, parce qu'ils n'affectent pas la substance du bien-fonds : ils l'assujettissent seulement à la garantie d'une créance. Aussi sont-ils purgés. Cela ramène, dira-t-on l'art. 780 ? Non plus. Cet article n'a aucune portée en la matière, mais on pourra remarquer que la raison ne perd jamais ses droits. Aussi la règle de logique qui fonde l'art. 780 C. P. est-elle la même : le bien est vendu avec les droits inhérents.

N'oublions jamais, il ne faudrait aucune méprise, que cette théorie ne s'applique qu'à la vente faite pour taxes en suivant la procédure spéciale du Code municipal et de la Loi des cités et villes. Si une municipalité procède au moyen de l'action personnelle, nous l'avons vu, les art. 780 et 781 C. P. s'appliqueront. Le droit commun suivra son cours.

On pourrait peut-être soulever une autre objection tirée de l'art. 726 et du par. 25 de l'art. 16 C. M. pour alléguer que la procédure spéciale permettrait la vente des immeubles pour des taxes ou des redevances quelconques même personnelles. Nous répondrons par les par. 6 et 7 de l'art. 726 C. M. Seuls seront donc compris dans les listes d'immeubles destinés à être vendus, ceux qui *sont assujettis au paiement des taxes*. Or les taxes personnelles n'affectent pas les immeubles à moins d'un jugement enregistré et même en ce cas ce ne sont pas les taxes qui grèvent le bien-fonds mais le jugement. A ce jugement, avec la meilleure volonté du monde, on ne pourra pas attacher le privilège de l'art. 2009 C. C., mais une simple hypothèque judiciaire prenant rang d'après la date de son enregistrement. Nous serons en présence d'une créance personnelle garantie et non d'une imposition foncière contre l'immeuble lui-même. Des taxes person-

nelles ne pourront donc en aucun cas permettre à une municipalité de déclancher le mécanisme spécial des art. 726 et ss. C. M. Cependant si une vente a lieu pour taxes foncières, les taxes personnelles seront colloquées à l'ordre de distribution suivant leur rang d'hypothèque, quand il y aura un jugement enregistré, autrement au marc la livre.

Droits de mineurs

Comme corrollaire, qu'il soit permis de répondre à la question qu'on pose parfois: « Est-ce qu'une vente pour taxes purge des droits de mineurs » ? Par *droits de mineurs*, on entend d'ordinaire, les droits, enregistrés ou non, que les enfants acquièrent dans un immeuble, par suite du décès de leur père ou de leur mère intestats, lorsqu'il y avait communauté de biens. Quoique le dernier titre translatif de propriété paraisse au seul nom de l'un des époux, l'immeuble tombe dans la communauté et se partage à la dissolution en deux moitiés. L'une d'elles passe aux enfants en leur qualité d'héritier du conjoint décédé.

Tout d'abord qu'on veuille noter qu'il ne s'agit pas de purge. Les enfants mineurs ont en effet le status de propriétaires indivis. Comme il n'est pas nécessaire d'entrer au rôle d'évaluation, ni dans les avis de vente le nom de tous et de chacun des propriétaires, la vente sera faite contre l'immeuble et contre tous ses propriétaires connus ou inconnus. Par conséquent, les droits des enfants mineurs, leur part, sans être purgée, sera néanmoins comprise dans la vente et transmise à l'adjudicataire. C'est à ceux qui les représentent de payer les taxes pour empêcher la vente.

Remarque générale

Ces considérations, la chose est très importante, ne s'appliquent exactement qu'aux municipalités régies par le Code municipal et la Loi des cités et villes. Pour celles qui ont des chartes particulières, il faut tenir compte des changements que peuvent comporter leur status spécial.

Laurent Lesage.

JURISPRUDENCE

Par Me Henri TURGEON, LL. L.,

NOTAIRE À QUÉBEC

ÉTAT MATRIMONIAL PRÉSUMÉ

Dans une affaire de *Lacombe* c. *Legault* [1], où un mari institua une action en recouvrement d'une somme due par le défendeur à titre de pension et de prêts d'argent, le mari et son épouse s'étaient mariés en Ontario où ils résidèrent assez longtemps, avec l'intention apparemment d'y faire leur domicile, de sorte que leur régime matrimonial est régi par la loi ontarienne. Or il fut décidé qu'en l'absence de preuve sur la véritable loi qui régit le régime matrimonial des conjoints, cette loi est présumée identique à la loi de la province de Québec. Il faut non seulement fournir au tribunal comme preuve les statuts de la province en cause pour y établir la loi qui s'applique, mais identifier le statut comme étant bien la loi en force actuellement. Faute de faire cette preuve, le demandeur est censé commun en biens, comme s'il s'était marié dans la province de Québec, y ayant eu son domicile.

* * *

AVIS DE DÉGUERPISSEMENT AU LOCATAIRE

Le locateur envoya à son locataire un avis qui se lit comme suit : *Veuillez prendre avis que vos arrérages à date, sont* $26.23, *et si dans quarante-huit heures ce montant n'est pas payé vous devrez quitter le logement immédiatement. Par votre bail, le loyer est payable à l'avance, l'arrérage et un mois à l'avance est exigé.* Cet avis reçu le 7 décembre, le défendeur quitta les lieux le 12 du même mois, ou 3 jours après le délai de 48 heures.

1. C. S. 1937 — McDougall J. Cf. 76 C. S. 11.

D'après le tribunal, pour que le locateur puisse bénéficier de l'article 1089 C. P. C., il faut que le délai accordé soit de trois jours francs au moins. Le locataire n'ayant pas déguerpi dans le délai, mais trois jours après, l'article ne s'applique pas davantage. Il s'en suit que le locateur à droit de recouvrer le prix du loyer. *Bélanger* c- *Goulet*. [2]

* * *

ASSURANCE-FEU ET OMISSION DE L'ASSURÉ

Un assuré omit de déclarer à son assureur un incendie qu'il eut à subir et dont la cause ne parut pas très clairaux assureurs. Ceux-ci cancellèrent le risque. L'assuré s'assura finalement avec la défenderesse en omettant de leur divulguer ce fait, bien qu'il en eût fait part à un courtier en assurance qui tint lui-même la chose secrète vis-à-vis l'assureur.

Il fut décidé que l'omission d'un tel fait matériel influait sur le risque et rendait nul le contrat d'assurance. Le courtier en assurance employé généralement par l'assuré est l'agent de ce dernier et non de l'assureur. *Bigras* c. *Equitable Fire Insurance Co* [3].

* * *

DON MANUEL

Dans *Ramsay* c. *Seton* [4], les faits sont les suivants. Carey, demeurait en Ecosse, possédait des débentures déposées à la Banque de Montréal, à New York. Il donne instruction à cette dernière de déposer le produit des coupons de ces débentures dans le compte personnel de son associé Seton, dont il voulait assurer l'avenir. Il écrit cependant à Seton de lui signer un écrit en vertu duquel Carey, en cas de survie, pourrait reprendre le don.

2. C. M. 1937 — Roy, M. C. Cf. 76 C. S. 27.
3. C. S. 1937 — Chase Casgrain, J. Cf. 76 C. S. 18.
4. C. S. 1938 — Demers, J. Cf. 76 C. S. 48.

Carey fit la même chose en effectuant par l'entremise de Seton des placements au Canada, entre autres dans des débentures de la *Canada Permanent* à l'ordre de Carey. Le produit des coupons fut déposé par Seton dans un compte en fiducie. Survint le décès de Carey, ses héritiers demandèrent compte de ces intérêts à Seton.

La question de savoir si ces effets de commerce, en l'espèce des coupons, peuvent faire l'objet d'un don manuel, ne fait pas de doute dans l'esprit du tribunal [5]. Ce dernier n'a pas de doute non plus que le dépôt des intérêts au compte de Seton à la Banque de Montréal constitue une délivrance suffisante pour compléter le don manuel, même si la chose s'effectue par mandataire.

Le tribunal s'est aussi prononcé en faveur de la validité d'une série de dons manuels où un droit de retour est stipulé. Le tribunal décida en outre qu'il ne s'agissait pas dans l'espèce d'une donation à cause de mort.

Le tribunal reconnut aussi les droits de Seton sur les intérêts déposés en fiducie provenant des coupons de la *Canada Permanent*, du moment que Carey ne s'était pas réservé le droit de tirer sur le compte de banque (782 c. c.), ce qui n'est pas le cas puisqu'il n'y a qu'un droit de retour.

* * *

Sous-entrepreneur et louage d'ouvrage

Un entrepreneur donna un contrat à un sous-entrepreneur, se fit payer par le propriétaire, mais refusa de payer le sous-entrepreneur, en alléguant que ce dernier n'avait pas exécuté les travaux comme il se devait.

Il fut jugé que la réception du prix du contrat général par un entrepreneur, et donc des travaux exécutés par un sous-entrepreneur,

5. Cf. 36 *Revue du notariat*, 317 ; *id.* 37 R. N. 138.

est une acceptation des travaux et constitue une fin de non recevoir contre toute plainte relative à leur exécution. *Cadieux* c. *Tremblay*. [6]

* * *

Exécution testamentaire et usufruit

Un testateur institua son épouse usufruitière et exécutrice testamentaire et légua la nue-propriété des mêmes biens à ses enfants dont l'un fut nommé co-exécuteur testamentaire avec sa mère. Ce dernier ne s'est pas préoccupé de l'exécution testamentaire, sans cependant y renoncer ni l'accepter. L'usufruitière, agissant comme telle et comme exécutrice testamentaire, produisit entre les mains de la banque, dépositaire d'un montant appartenant au *de cujus*, les pièces justificatives et reçut le dépôt.

Le demandeur fut nommé coexécuteur testamentaire en remplacement de l'enfant dont il s'agit, huit ans après le décès du testateur, apparemment après la mort de l'usufruitière, et institua contre la banque dépositaire une action en recouvrement de ce dépôt.

Il fut décidé, dans l'espèce, que le paiement fait entre les mains de l'usufruitière, en même temps coexécutrice testamentaire était valide, et que la banque était dès lors libérée de sa responsabilité. *Latreille* c. *Royal Bank of Canada*. [7]

Il s'agit d'une décision d'espèce. On ne sait quels étaient au juste les pouvoirs conférés aux exécuteurs testamentaires dans le testament. Tout de même il semble bien que l'usufruitière en ses deux qualités avait parfaitement le droit de percevoir les fonds déposés en banque, que le testament sous examen ne paraît contenir aucune clause spéciale exigeant la présence nécessaire de deux exécuteurs testamentaires jusqu'au remplacement de celui qui reste inactif ou refuse.

6. C. S. Duranleau, J. 1938, Cf. 76 C. S. 54.
7. C. S. 1937 — Forest, J. Cf. 76 C. S. 56.

Il peut arriver, dans une succession pourvue de plusieurs exécuteurs testamentaires, que l'un d'eux, sans renoncer formellement, reste dans l'inaction. On ne peut évidemment présumer la renonciation. Aussi l'article 912 c. c. permet-il jusqu'à un certain point aux exécuteurs-testamentaires ayant accepté formellement d'agir indépendamment des autres ou de l'autre. Les tiers ne doivent cependant traiter avec une parties des exécuteurs qu'avec précaution. Car il pourrait arriver qu'un exécuteur inactif ignore sa nomination.

* * *

Droits successoraux

Dans une affaire de *Cloutier* c. *Cloutier* [8], une demande en partage par un héritier fut rejetée par inscription en droit parce que le demandeur n'avait pas allégué et prouvé qu'il avait satisfait à la loi des droits sur les successions. [9]

* * *

Interdiction et dommages-intérêts

Un individu fit prononcer l'interdiction de sa belle-sœur pour démence. Cette dernière demanda la revision de ce jugement, ce qui fut contesté par le beau-frère. Cette requête en revision fut accueillie favorablement. Dans la suite, la belle-sœur intenta des procédures en dommages-intérêts contre celui qui avait ainsi provoqué son interdiction. Il fut décidé que le défendeur avait agi en toute bonne foi et qu'il avait qualité et intérêt pour provoquer l'interdiction de sa belle-sœur. *Gagné* c. *Papillon*. [10]

Je crois cette décision bien rendue dans l'espèce. Si un individu a qualité pour provoquer une interdiction et s'il a raison de croire

8. C. S. 1938 — Décary, J. Cf. 76 C. S. 59.
9. Cf. 39 *Revue du notariat*, 138, 336.
10. C. S. 1938 — Trahan, J. Cf. 76 C. S. 61.

cette interdiction justifiée et qu'il agisse en toute bonne foi, il est sûr qu'il n'est pas susceptible de dommages-intérêts. En effet il exerce une fonction qui concourt à la protection de la famille et de la société.

Cette question ne manque pas d'importance. Dans un conseil de famille où il s'agit de donner son avis sur le choix d'un tuteur ou d'un curateur, les parents ont souvent à donner leur opinion sur la valeur financière ou morale de telle ou telle personne. Ils sont alors justifiables, en agissant sans malice et avec bonne foi, de mettre devant le conseil de famille des faits ou de donner leur avis sur la personne préposée à telle fonction, de façon à écarter la nomination d'un individu indigne d'occuper la charge prévue. Il n'y a aucun doute dans ce cas qu'il n'y a pas lieu à dommages-intérêts. Beaucoup de membres d'un conseil de famille, faute d'être éclairés ou par crainte de représailles, se taisent et laissent proposer comme tuteur ou curateur un individu indigne de la confiance des parents. Il appartient aux notaires qui président aux conseils de famille d'éclairer les parents et amis à ce sujet. La chose est déjà arrivée dans notre pratique où il a fallu donner certains faits de nature à éclairer le conseil de famille, ce qui a permis d'écarter une nomination malheureuse.

* * *

Lettres patentes et garantie

Dans une affaire de *Chamberland* c. *Lachapelle* [11], il fut jugé que l'occupant de terres du domaine de la Couronne pour lesquelles les lettres patentes n'avaient pas été émises pouvait se faire restituer le prix de vente du vendeur, indépendamment de toute clause de garantie dans l'acte de vente.

11. C. S. 1937 — McDougall, J. Cf. 76 C. S. 63.

* * *

RECOURS DU CRÉANCIER DE LA VICTIME
CONTRE L'AUTEUR DU QUASI-DÉLIT

Une personne subit un accident dont les auteurs étaient les défendeurs. Elle se fit soigner chez la demanderesse. Cette dernière réclama des auteurs de l'accident les frais d'hospitalisation. Sans tenir compte des autres questions de cette affaire, il fut décidé qu'il n'y avait aucun lien de droit entre la demanderesse et les défendeurs, par suite du quasi-délit de ces derniers et qu'il s'ensuit que la demanderesse ne peut réclamer de ces auteurs du quasi-délit le paiement des frais d'hospitalisation de la victime. *Hopital Saint-Luc* c. *Gagné*. [12]

* * *

LOI DE SAISINE DE CERTAINS BÉNÉFICIAIRES

Buell est décédé intestat en 1934, ayant son domicile à Montréal et sa résidence temporaire à Amsterdam, laissant des biens dans la province de Québec et en dehors. Sa seule héritière demeurait aux États-Unis. La déclaration de transmission faite au percepteur, ce dernier taxa en tenant compte pour l'ensemble de la succession, des biens situés en dehors de la province. Le percepteur réclama les honoraires prévus par la loi concernant la saisine de certains bénéficiaires. Forcés de le faire sur toute la succession, l'héritière paya sans préjudice à ses droits.

La loi dont la requérante attaqua la constitutionnalité, est celle dite de la *loi de saisine de certains bénéficiaires*, adoptée en 1921 (S. R. Q. 1925 c. 30 ; 18 Geo. V, c. 19, 1928 et 20 Geo. V, c. 30, 1930). Cette loi taxe les biens situés en dehors de la province dévolus à un héritier domicilié ou résidant ordinairement en dehors de la province et lui

12. C. S. 1937 — Prevost, J. Cf. 76 C. S. 89. Cf. 38 *Revue du notariat*, 38.

venant d'un citoyen de la province de Québec. Tout un mécanisme d'envoi en possession a été créé par le législateur à ce sujet en en donnant la juridiction à la Cour supérieure (art. 3 et 3A).

Le tribunal examina cette loi en fonction de sa valeur constitutionnelle. D'après l'Acte de l'Amérique britannique du Nord, la taxe provinciale doit être directe, imposée dans les limites de la province dans le but de prélever des revenus pour des objets provinciaux. Or le tribunal analyse ces conditions. La Province ne peut imposer de taxes sur des personnes domiciliées ou ordinairement résidentes en dehors de son territoire ni sur des biens réellement situés en dehors de la province. Au contraire la province peut taxer des biens situés dans la province, et la transmission dans la province de Québec de biens meubles situés en dehors de la province venant d'une succession ouverte ici et dévolue à un bénéficiaire de la province.

La loi de saisine va au delà de ces pouvoirs. Cette loi impose l'envoi en possession de biens meubles situés en dehors de la province et les droits doivent être payés par un bénéficiaire du dehors de la province. La transmission de tels biens en faveur de tels héritiers a lieu en dehors de la province. Or la requérante échappe par son domicile à la juridiction territoriale de la Province et les biens meubles situés en dehors de la province ne sont pas assujettis par eux-mêmes à ce pouvoir de taxation. Cet envoi en possession ne pouvant se faire dans la province de Québec, la Cour supérieure est sans juridiction en la matière.

Il s'en suit que cette loi de saisine, dans sa nature et sa substance, angle sous lequel doit s'analyser une loi, n'est pas constitutionnelle en fonction de l'Acte de l'Amérique britannique du Nord. *Gary* c. *le Roi* [13].

Cette loi vient d'être abolie par la législature.

Henri TURGEON

---

13. C. S. 1938 — Cannon, J. Cf. 76 C. S. 66.

Volume 40
Mai 1938
N° 10

La Revue du
NOTARIAT

Du bornage et de l'action en bornage

Par Me Henri TURGEON
NOTAIRE À QUÉBEC

●

SUR LA THÈSE DE Me MARIE-LOUIS BEAULIEU

Il ne faut pas croire que l'étude que vient de publier Me Marie-Louis Beaulieu, sur *le Bornage et l'Action en Bornage*, et sur lequel il a subi avec succès la soutenance classique, soit *l'alpha et l'omega* de ses travaux présents et futurs. Il faudrait une très vive imagination pour l'affirmer. Je ne sais si Me Beaulieu, en publiant son premier volume, pensait qu'en changeant d'état, il pourrait accumuler, dans nos bibliothèques, des traités sur l'ensemble des droits immobiliers. Nous pouvons tout de même penser qu'il s'est tracé un programme couvrant une partie de sa vie terrestre, et même un peu de sa vie béatifique. J'imagine facilement Beaulieu se mettant à discuter de droit avec saint Pierre pour détourner son attention.

Rien n'est petit de ce que fait Marie-Louis Beaulieu. Sa capacité de travail, sa facilité d'assimilation, son esprit d'analyse le poussent prodigieusement à s'enfoncer dans les subtilités du droit et jamais il n'en sort étourdi. On dirait qu'il puise, dans ces profondeurs, une nouvelle force qui l'aide à aller plus outre. Si vous avez déjà discuté droit avec lui, vous voyez ses yeux briller d'un feu sacré ; il oublie tout, sauf évidemment les dates, et vous assistez à une explication toujours plausible qui vous fait admettre *a priori* qu'il a peut-être raison.

Il ne m'appartient pas, profane dans ce domaine compliqué du bornage, d'analyser tout le traité de Me Beaulieu, bien que je l'aie lu,

non en diagonale, mais en entier. Je puis cependant affirmer que les notaires retireront un très grand profit à sa lecture attentive, ne fut-ce que pour les éclairer sur l'examen des titres, par exemple. On sait que la principale base du bornage est prise dans les titres. Ce sont ces derniers qui donnent à l'arpenteur les jalons qui lui permettront de faire son travail. Outre cela, le bornage est en quelque sorte un moyen de consolider la possession et, en ce sens, on peut dire qu'il est intimement lié à l'acquisition de la propriété. C'est ainsi qu'en l'absence de titres, chose qui arrive, c'est la prescription qui sert de titre, puisqu'elle est un mode d'acquisition, et le bornage viendra confirmer la possession.

Le bornage comprend deux phases : fixer la ligne séparative de deux héritages et l'établir au moyen de signes fixes. Les arpenteurs sont tenus de suivre certaines règles techniques pour la pose des bornes.

On pourrait croire que deux voisins peuvent de concert organiser un bornage. Il en est autrement. Le vrai bornage et le seul reconnu par nos lois est celui fait par l'arpenteur, judiciairement ou non. Fait autrement, le bornage, même conventionnel, ne pourrait servir de défense à une action en bornage. Ce qui n'empêche pas le bornage conventionnel, dit ligne d'accord, de produire certains effets.

Le bornage, qu'il soit judiciaire ou non, soulève la question de capacité. Deux théories sont enseignées. La première n'y voit qu'un acte d'administration, la deuxième distingue : s'il s'agit d'un bornage ordinaire où la question de propriété n'est pas en cause, il y a un acte d'administration, possible au tuteur, par exemple ; si au contraire se soulève une question de propriété i. e. s'il peut y avoir gain ou perte sur la contenance, le bornage est un acte de disposition que le tuteur ne peut faire sans l'autorisation judiciaire, sur avis du conseil de famille. L'auteur adopte cette dernière thèse, qui est celle de JOSSERAND, PLANIOL & RIPERT, DEMOLOMBE et AUBRY & RAU. Or j'insiste sur ce dernier aspect de la capacité. On sait en effet que

l'aliénation des biens en tutelle est soumise à certaines conditions de fond et de forme. Des juristes de chez-nous affirment que le tuteur ne peut pratiquement pas faire d'autre acte d'aliénation que la vente et que s'il se présente une autre espèce d'aliénation, il faut la soumettre aux formes exigées pour la vente, sous prétexte que les conditions de forme prévues dans le code de procédure civile ne prévoient que la vente aux enchères publiques ou de gré à gré, suivant le montant de la vente. J'ai soutenu au contraire, et plus j'avance, plus je me persuade de l'exactitude de cette opinion, que le tuteur autorisé peut en pratique faire tous les actes qu'un propriétaire pourrait faire i. e. toutes les formes d'aliénation et même l'acquisition immobilière. A l'occasion de la thèse de Me Beaulieu, je désire faire toucher du doigt l'illogisme de la première opinion sur l'aliénation des biens des mineurs. Il n'y a aucun doute que le bornage entre un héritage quelconque et celui d'un mineur peut se faire extrajudiciairement. Le droit absolu au bornage judiciaire est une théorie désuète après la démonstration lumineuse qu'en a faite Marie-Louis Beaulieu. Soutenir le contraire serait mettre le patrimoine du mineur dans un état d'infériorité par rapport à celui des personnes capables. Or supposons que par le bornage il y a pour le mineur perte d'une portion de son héritage. En admettant la théorie de l'auteur, nous nous trouvons en présence d'un acte de disposition où il faut pour le tuteur l'habilitation du conseil de famille et l'homologation. Va-t-on affirmer que, pour arriver au même résultat, le tuteur devra suivre les formalités de la vente aux enchères publiques ? Poser la question, c'est la résoudre. Il serait absurde de soumettre un héritage aux aléas d'une vente aux enchères publiques et au résultat possible d'une enclave. Imaginons le cas contraire où le mineur fait un gain. Avec l'enseignement que je combats, il ne pourrait le faire, puisque le tuteur ne peut acheter d'immeuble, les articles 1341 et s. du c. p. c. ne prévoyant que le cas de vente immobilière. Absurdité par conséquent,

quand on entre sur le terrain des réalités. La vérité vraie est donc, comme j'ai eu l'occasion de le démontrer, que tout ce qui n'est pas défendu au tuteur lui est permis, avec ou sans autorisation, le cas échéant, et que les conditions de forme ne s'appliquent qu'en autant qu'elles s'accomodent de l'opération à faire. Cette doctrine n'est pas encore admise suffisamment, mais je ne doute pas de l'esprit juridique de mes contemporains. Ou bien va-t-on prétendre que le bornage extrajudiciaire est interdit au mineur et qu'il doit nécessairement s'en remettre au bornage judiciaire? Cette théorie de la nécessité du bornage judiciaire pour le mineur a déjà été adoptée par la Cour d'appel dans l'affaire *Parent* c. *Parent* (Cf. 21 R. L. 214, 1883) où il a été décidé que le tuteur ne peut consentir à un bornage à l'amiable. Le juge Casault a lui-même donné cette opinion, dans un *obiter dictum* de l'affaire *Bélanger* c. *Giroux* (1877 Cf. 9 Q. L. R. 249, p. 253). Cette théorie est mise de côté par DEMOLOMBE, PLANIOL & RIPERT et JOSSERAND (cités par l'auteur, n° 73) et par l'auteur lui-même. Du reste il serait assez étrange d'accorder au tuteur suivant l'article 304 c. c., le droit d'intenter une action en bornage en demande et en défense sans autorisation, et refuser le bornage extra judiciaire, même lorsque l'avis des parents est homologué.

Je m'excuse de cette digression auprès du lecteur qui se rendra jusqu'ici, mais il comprendra la vanité d'un auteur sur sa prose. Il ne faut pas penser que le traité de Me Beaulieu n'est utile qu'aux avocats. Je sais qu'il s'y trouve une foule d'indications heureuses, tant au point de vue de la possession que des titres. Ainsi il est bien établi que le cadastre ne donne aucun droit de propriété. Entre le cadastre et le titre, ce dernier l'emporte. Ce qui nous démontre avec quel soin, il importe de décrire les immeubles.

Une question importante examinée par l'auteur est celle qui a trait à la répartition de l'excédent ou du déficit révélé dans la contenance par le bornage.

La partie qui traite de l'arpenteur agissant comme expert et des formalités qu'il doit suivre renferme une quantité de problèmes susceptibles de se trouver dans l'expertise des praticiens chargés de procéder à des partages de succession ou de communauté. Or l'on sait qu'en vertu de l'article 410 c. p. c., les formalités de l'expertise s'appliquent à ces derniers. Tous les principaux problèmes sont étudiés et analysés par Me Beaulieu avec clarté et parfois avec une légère pointe de malice. Car ce dernier n'est pas tendre pour les hérésiarques juridiques. Il s'en suit que cette thèse a sa place dans la bibliothèque des hommes de loi, des arpenteurs, des ingénieurs civils et autres. Qu'on se reporte par exemple au chapitre relatif au procès-verbal de l'arpenteur qui constitue en quelque sorte un titre de propriété. N'est-il pas important que le vendeur en fournisse copie pour éclairer les titres ?

J'aurais aimé que l'auteur traitât du certificat de localisation, sinon au long, du moins quelque peu. Je comprends que ce certificat n'est pas le bornage proprement dit. Mais il a des rapports assez intimes pour le mentionner.

En résumé, le travail publié par Me Beaulieu, sans doute un peu en contravention avec les graves règlements du doctorat (ce dont les autorités ne le chicaneront pas, j'espère), mérite plus qu'une mention ordinaire. La doctrine doit s'éclairer des travaux de spécialistes, et ce n'est que peu à peu que nous finirons par posséder un commentaire complet de tout notre droit civil. Un excellent moyen d'encourager les travaux spéciaux de ceux qui se destinent au doctorat en droit *operis causa* serait, à mon avis, de redonner au titre de docteur un lustre qu'il a perdu pour avoir été conféré à tort et à travers *honoris causa*. Ce qui relègue parfois le titre envié jadis à un rang inférieur. Nos universités ont en effet le devoir de garder jalousement l'honneur véritable qui doit entourer les degrés qu'elles confèrent. Ou du moins si ces universités veulent continuer la pratique suivie de distribuer, comme des pains chauds, des diplômes *honoris causa*, qu'elles changent le nom des distinctions conférées

ainsi, afin que l'on sache qui du docteur est *operis causa*, même *in utroque jure* et qui l'est *honoris causa*. Le premier a décroché le titre de haute lutte, après des études ardues qui rendent souvent un service signalé au domaine du droit, le second n'a souvent pas fait autre chose que d'écrire en mauvais français des choses insipides. Puisque je suis sur le sujet, qu'il me soit permis de signaler le léger illogisme de nos facultés de droit en faisant conférer le doctorat par des personnes qui ne sont pas docteurs, ce qui est admettre la théorie que le moins peut donner le plus. Ceci sans malice pour plusieurs professeurs de tout premier ordre que leurs occupations ont empêchés de subir les affres de la soutenance

Enfin la thèse de Me Beaulieu se présente très bien par sa typographie, sauf quelques petites fautes d'impression, ses divisions, la facilité et la clarté d'exposition.

Deux impressions nous frappent à la lecture de cette thèse.— D'abord, c'est l'absence apparente d'effort. Tous les écrivains tentent d'atteindre ce résultat ; peu y réussissent. Si, en lisant un bouquin, le lecteur peut se dire en lui-même : « Cela est facile, il me semble possible de faire pareil travail », l'auteur peut s'en réjouir, car alors il a été compris. L'auteur a évité un autre écueil. L'erreur commune de tous les candidats au doctorat est de vouloir faire un traité et épuiser le sujet, ce qui, outre d'alourdir le travail, décourage le lecteur. Une thèse n'est pas un traité complet sur tous les sujets connexes au problème en jeu. Autrement, dans le droit particulièrement, comme tout se tient, il faudrait écrire un commentaire en x volumes pour solutionner tous les points. Me Beaulieu n'est pas tombé dans ce travers, ce dont il faut le louer et ce qui rend son étude peut-être meilleure. On se rappelle cet épistolier qui s'excusait de la longueur de sa lettre, parce qu'il n'avait pas eu le temps de faire plus court.

Je veux cependant chicaner un peu le nouveau docteur en droit en ceci. Me Beaulieu, après avoir examiné tout ce qu'ont pu écrire les au-

teurs, adopte telle ou telle opinion, et se retranche en quelque sorte derrière les auteurs qui *satisfont son esprit*. Mais il ne nous dit pas suffisamment pourquoi ces juristes offrent tant de poids et l'éclairent si bien. Ceci est un défaut qui peut nuire à la personnalité d'une opinion. Il ne suffit pas de se ranger à l'opinion de tel ou tel maître de la pensée juridique, mais encore faut-il adapter ses idées au tour d'esprit de celui qui les fait siennes. Est-ce vraiment un défaut?

Il est regrettable que Me Beaulieu n'ait pu, faute de temps, soutenir l'épreuve sur chacune des propositions. Cependant grâce à la courtoisie du doyen et de Me Gagné, certainement l'un des meilleurs professeurs de droit civil qui aient passé à l'Université Laval, nous avons eu, notaires, le plaisir d'assister à la soutenance des propositions cinq et douze, qui touchent à notre profession. La cinquième proposition veut que le tuteur, autorisé par le juge, sur avis du conseil de famille, puisse consentir toute aliénation immobilière onéreuse, autre que la vente, sans avoir à suivre les formalités des articles 1341 et suivants du Code de procédure civile. Cette proposition renferme en elle-même tout une série d'articles que nous nous proposons de faire prochainement. La douzième proposition est à l'effet que l'autorisation judiciaire doit toujours être précédée du conseil de famille, quelle que soit la valeur de l'immeuble. Sans doute, ces deux petites thèses vont à l'encontre de l'enseignement officiel et de la pratique. Comment la philosophie du droit pourrait-elle se développer s'il fallait toujours marcher dans les sentiers battus? L'analyse des textes nous amènent nécessairement à prendre une position contraire à celle de nos aînés les plus respectés, sans que pour cela ils ne perdent dans notre esprit l'autorité qu'ils sont dignes de posséder.

Henri Turgeon.

Des effets de la vente pour taxes municipales et le décret

Par Ulric JORON, LL. L.,
NOTAIRE À MONTRÉAL

J'ai lu avec beaucoup d'intérêt la thèse de notre confrère Laurent Lesage dans les derniers fascicules de la *Revue du Notariat* (Vol. 40, pp. 338 et 414 et suivantes) relativement aux effets de la vente pour taxes municipales en vertu du Code Municipal et de la Loi des Cités et Villes.

Toute précise et habile que soit son argumentation elle ne m'a pas absolument convaincu et elle semble à l'encontre de la doctrine et de la jurisprudence à date.

Je n'entreprendrai pas de résoudre la question, mais en étudiant une autre question, celle des effets de la vente pour taxes en vertu de la charte de Montréal, nous constaterons que certains principes qui s'y rattachent, s'appliquent aussi par analogie au sujet traité par notre confrère.

Feu le notaire L.-P. Sirois, dans une étude parue dans la *Revue du Notariat* (Vol. 7, p. 217) disait : « L'on est généralement sous l'impression que le titre du shérif confère un droit absolu de propriété dans tous les cas et qu'il n'y a rien à craindre de la part de celui qui veut prendre une hypothèque sur une propriété acquise du shérif, ou acquérir cette propriété."

D'une manière générale, ce titre suffit. Mais il faut se rappeler que le décret ne purge pas les servitudes, le droit d'emphytéose, les substitutions non ouvertes, etc., excepté dans le cas où il existe une créance antérieure ou préférable apparente dans la cause. (C. P. C. 781)

Nous avons entendu soutenir l'opinion que les substitutions dont l'enregistrement n'avait pas été renouvelé conformément à l'article

2172, du Code civil, étaient purgées par une telle vente. Cette opinion ne s'appuie sur aucun texte. De plus l'article 781 du Code de Procédure ne fait pas de distinction, et enfin il n'est pas nécessaire de renouveler l'enregistrement des substitutions pas plus qu'il n'est nécessaire de renouveler l'enregistrement du droit de propriété. Notre jurisprudence est dans ce sens, et nous citerons plus particulièrement un arrêt de la Cour suprême, en date du treize octobre, mil huit cent quatre-vingt-dix-huit, dans la cause de *Vadeboncœur* et la *Cité de Montréal* (29 Rapports de la Cour suprême, p. 9) et un autre arrêt reproduit dans la *Revue du Notariat* (Vol. 4, p. 54).

La vente pour taxes confère-t-elle un meilleur titre et purge-t-elle, en outre des droits du propriétaire actuel, avec possession, ceux du propriétaire éventuel, le droit d'emphytéose et la substitution non ouverte ? Je ne le crois pas !

D'après l'article 745 du Code municipal et la Loi des Cités et Villes, S. R. Q. 1925, Chap. 102, article 563, la vente d'immeubles pour taxes est un titre translatif de la propriété de l'immeuble adjugé ; elle confère à l'adjudicataire tous les droits du propriétaire *primitif* et purge l'immeuble de tous privilèges et hypothèques quelconques dont il peut être grevé, excepté le droit aux rentes foncières constituées, aux droits seigneuriaux et aux rentes constituées pour leur rachat et excepté aussi les versements des cotisations d'église échus, etc. ; et il a été décidé par la Cour de Revision à Montréal, le 4 mars 1922 (par les Juges Demers, Martineau et De Lorimier) que « la vente pour taxes purge les droits du propriétaire et ceux du créancier hypothécaire à condition que, dans un délai de deux ans, l'immeuble ne soit pas retrait ; que le créancier hypothécaire a un droit réel et peut adopter toutes mesures pour le conserver ; que le retrait peut s'exercer à l'insu du propriétaire, par toute personne intéressée, autorisée ou non ; et que l'erreur dans le nom du propriétaire n'empêche pas le retrait ». (*Payette* et *al* c. *Mandelzys ; Revue de Jurisprudence*, Volume 28, p. 222).

Voir aussi dans le même sens jugement du juge E. F. Surveyer, le 8 mars 1930, dans la cause de *Leclerc* c. *Vachon et Al.*, (36 *Revue Légale* n. s., p. 315), stipulant aussi que « le retrait exercé en faveur du propriétaire d'un immeuble vendu pour taxes fait revivre les créances hypothécaires ou plutôt en empêche la purge ».

Il a aussi été décidé par la Cour suprême dans *Galt* c. *Robert*, le 16 juin 1933, que le droit au retrait n'a pas d'application à une vente judiciaire faite par le shérif en exécution d'un jugement de la Cour supérieure rendu sur une action en recouvrement de taxes (1 D. L. R. 1934, p. 225 et suivantes).

Il semblerait conséquemment que la vente pour taxes, tant en vertu du Code municipal que de la Loi des Cités et Villes, transmet à l'adjudicataire tous les droits du propriétaire, non seulement immédiatement antérieur mais originaire, c'est-à-dire du propriétaire absolu et qu'elle purgerait l'emphytéose et la substitution non ouverte. (Voir jugement de la Cour du Banc du Roi, en sens contraire, rendu le 28 juin 1934, dans la cause de *Paradis* c. *Dame Lavoie*; B. R. 58, p. 139).

Mais dans la Cité de Montréal, telles ventes sont régies par la charte de cette dernière. Or le dernier paragraphe de l'article 401 de la Charte de Montréal stipule que « tous les recours et la procédure applicable aux ventes par le Shérif *en vertu de brefs d'exécution*, ainsi que les effets légaux qui en résultent, s'appliquent également aux ventes faites en vertu de cette Charte ». Il en résulte donc que la vente pour taxes en vertu de la Charte de Montréal, ayant les mêmes effets que le décret (art. 781, C. P. C.), n'a pas pour effet de purger le droit d'emphytéose ni la substitution non ouverte, et il a été jugé par le juge Jetté, dans la cause de *Chaput* c. *Corporation de Montréal*, en 1892 (2 C. S. 466 ; 5 R. de J. 38), que « le décret d'un immeuble, à la poursuite de la Cité de Montréal, en vertu des dispositions de sa Charte, et en recouvrement des taxes, ne purge pas les substitutions

non ouvertes qui grèvent cet immeuble, et l'adjudicataire d'un tel immeuble peut se pourvoir en nullité de Décret de la vente ainsi faite ».

Cependant, comme l'article 781, C. P. C. stipule que le décret ne purge pas le droit d'emphytéose ni les substitutions non ouvertes, *excepté dans le cas où il existe une créance antérieure ou préférable dans la cause*, ne pourrait-on pas prétendre que « la dette créée par l'imposition d'une taxe municipale, postérieure à la création d'une substitution », doive être considérée comme une créance, sinon antérieure, du moins *préférable* aux droits des appelés ?

Je sais que la Cour de Revision, le 28 juin 1918, dans la cause de *Pérodeau* c. *Lacombe* (54 C. S. 351), a décidé qu'une telle dette ne peut, en aucune manière, être considérée comme une dette antérieure ou préférable aux droits des appelés, et je sais aussi, la Charte de Montréal faisant une exception à la loi générale en termes clairs et précis, que la loi doit être appliquée telle qu'elle est et que l'on n'a pas le droit de l'interpréter même si elle était contraire aux principes généraux du droit et de l'équité.

Toutefois, la décision de la Cour de Revision, dans la cause de *Pérodeau* c. *Lacombe*, ci-dessus mentionnée, est-elle irréfutable ? En effet, n'a-t-il pas été aussi décidé que dans le cas d'une vente d'immeuble par le shérif pour taxes municipales, « *il y a cette différence fondamentale que, dans une créance pour taxes municipales*, le débiteur, c'est *l'immeuble qui est taxé* et non pas le propriétaire ou possesseur apparent, et que c'est contre l'immeuble que se font les procédures et non contre ceux qui le détiennent » (Cour de Revision 1918, *Perrault* c. *Chevalier et Cité de Montréal*, 55 C. S. 92).

De plus la Cité de Montréal n'a certainement pas voulu, par sa Charte, déroger à la loi générale en y insérant un article qui aurait pour effet de l'empêcher de pouvoir faire vendre pour taxes les propriétés affectées d'une substitution : un tiers n'aurait pas intérêt à acheter une propriété vendue pour taxes si la vente n'a pas l'effet de

purger la substitution non ouverte affectant la propriété, car il me semble logique qu'une personne qui se porte adjudicataire d'un immeuble, à une vente pour taxes, désire obtenir un titre absolu à telle propriété et non pas un droit qui pourrait être résolu dans un très court délai par l'ouverture de la substitution.

J'admets bien que l'acquisition d'une propriété sur paiement simplement des taxes pourrait en tenter quelques-uns, mais, en outre que cette acquisition serait déjà sujette au retrait durant les deux années subséquentes, s'il se trouve en plus que ce droit n'est pas absolu mais est conditionnellement résoluble, et cela à une époque qui peut être bien éloignée mais aussi bien rapprochée, je ne crois pas qu'un tiers soit tenté de se porter adjudicataire d'une telle propriété, même dans un but de spéculation.

Par contre, l'article 950 C. c. pose le principe que « la vente forcée en justice ou par licitation est également résolue en faveur de l'appelé, par l'ouverture, si la substitution a été enrégistrée, à moins que cette vente n'ait lieu dans quelqu'un des cas mentionnés en l'article 953 ».

Le seul cas de l'article 953 C. c. apparemment applicable à la vente forcée en justice serait celui de la « vente forcée en justice pour la dette du substituant, ou pour hypothèques antérieures à sa possession ».

De plus, l'expression de l'article 781 C. P. C., « une créance antérieure ou préférable », ne doit-elle pas aussi s'interpréter comme signifiant « la dette du substituant ou... hypothèques antérieures à sa possession », de l'article 953 ? (Voir *Leroux* c. *McIntosh*, 52 Supreme C. R., p. 1, 20 mai 1915).

Les taxes municipales foncières, imposées avant l'ouverture de la substitution, bien qu'elles constituent une créance privilégiée sur l'immeuble, ne sont pas « une dette du constituant ou une hypothèque antérieure à sa possession ». Elles ne sont pas non plus « une créance antérieure ou préférable » à la substitution, car la loi ne contient pas de déclaration à cet effet et elles sont dues par le grevé (art. 947 C. c.).

Une municipalité peut bien avoir certaines difficultés à collecter ses taxes affectant une propriété substituée, mais les inconvénients qui en résultent seraient bien plus sérieux si, pour rémédier à cette situation, l'on sacrifiait les droits acquis d'appelés mineurs ou non nés, parce que le grevé ne remplit pas ses obligations !

A tout événement le législateur, comme la chose lui était possible, n'y a pas pourvu, et tout probablement, pour les raisons ci-dessus mentionnées, n'a pas cru opportun de le faire.

On objecte que les taxes municipales foncières sont dues par l'immeuble ou « des dettes de l'immeuble », et que « nous sommes en présence d'une obligation de l'immeuble, d'une obligation foncière, non d'une obligation personnelle ». Il est évident qu'elles sont imposées sur l'immeuble, ce qui n'empêche pas le propriétaire d'en être aussi personnellement responsable, car toute dette a pour débiteur une personne. On peut se libérer de certaines dettes personnelles par le déguerpissement (art. 573, 579 et 580 C. c.), mais, d'après la doctrine et la jurisprudence, la libération d'une taxe immobilière ne s'opère pas par le délaissement de l'immeuble.

Pour ces motifs j'en conclus que la vente pour taxes, du moins celle en vertu de la charte de Montréal, ne purge pas la substitution non ouverte, pourvu naturellement que la dite substitution ait été enrégistrée, « car autrement elle ne serait pas opposable à l'adjudicataire » (art. 2098 C. c. ; décision de la Cour suprême, le 30 décembre 1924, *Cité de Montréal* c. *Ferguson*, 2 D. L. R., 1925, p. 303 et suivantes ; et 30 *Revue du Notariat*, pp. 191 et 192, 238 à 255 et 261 à 267).

Il a aussi été décidé par la Cour de Revision, en 1914, dans la cause de *Hicks* c. *Lamarre et Al*, (R. J. 47 C. S., p. 335), que « l'emprunteur est tenu de soumettre ses titres au prêteur pour examen au-delà d'une vente par le shérif, cette dernière ne purgeant qu'une partie des droits et charges qui peuvent se trouver sur l'immeuble, et si un prêt n'a pas lieu à cause de ce refus, le mandataire qui a trouvé ce prêt à la demande de l'emprunteur, a droit à la commission suivant l'usage reconnu ».

Ulric JORON.

Congrès des notaires de France

Besancon, juin 1938.

N. D. L. R.— Nous venons de recevoir du Congrès des notaires de France, une invitation à leur Congrès de Besançon les 20, 21 et 22 juin prochain, avec demande de la transmettre aux notaires de la province de Québec. Nous sommes heureux de reproduire ici la lettre d'invitation et le programme de ces grandes journées notariales.

* * *

MON CHER CONFRÈRE,

Le XLIV• Congrès des Notaires de France tiendra cette année ses assises à Besançon, les 20, 21 et 22 juin.

Il sera suivi d'une excursion à Genève par le Col de la Faucille et à Lausanne par le Lac Léman avec retour à Besançon en auto-car, en descendant la Vallée de la Loue.

L'attrait de cette magnifique promenade, et de l'amicale réception que nous réservent nos confrères Romands et Vaudois, constitue pour ceux de nos confrères qui ont l'heureuse habitude de suivre nos Congrès, — comme pour ceux que nous ne saurions trop engager à la contracter, — un motif de plus pour s'abstraire quelques jours de leurs occupations et préoccupations professionnelles afin d'échanger confraternellement quelques idées sur les problèmes que posent à notre Corporation les transformations profondes que fait subir à la société française, comme à l'économie mondiale, l'évolution actuelle des idées et du droit.

C'est la transformation du droit civil sous l'influence des idées modernes, et leur tendance à substituer aux solides fondements que

lui avaient donnés les traditions religieuses et civiques du Droit romain et les impératifs catégoriques de la morale issue du Christianisme, de plus fragiles constructions, qui formeront l'objet principal de nos travaux.

A ces principes d'un droit nouveau, assez témérairement édifié sur le terrain mouvant d'un intérêt collectif ou social envisagé sous son seul aspect matériel, aussi fluctuant que les contingences économiques auxquelles il est soumis, le Notariat doit, qu'il le veuille ou non, s'adapter. Nous examinerons donc les conditions de cette adaptation.

Un tel sujet contient la matière de plusieurs Congrès.

Notre sympathique confrère, Mᵉ Laguerenne, a bien voulu se charger d'en brosser cette année une large fresque dont les perspectives ouvriront de belles avenues aux rapporteurs des Congrès futurs.

Ces études doctrinales ne nous feront pas perdre de vue les réalités immédiates.

Nous entendrons un rapport de Mᵉ Vincent, notaire à Paris, sur la loi du 7 février 1938 sur les partages d'ascendants ;

Un autre de Mᵉ Hyest, notaire à Ourville-en-Caux, sur les modifications qu'il propose d'apporter à la compétence territoriale des Notaires ;

Puis viendront les suggestions, toujours frappées au double coin de l'esprit et du bon sens, de notre Président honoraire, Mᵉ Pons, sur les voies dans lesquelles il y aurait lieu d'orienter le Notariat pour lui faciliter l'adaptation à l'évolution du droit et surtout à celle des phénomènes économiques actuels.

Nous demanderons au distingué et dévoué Président de l'Association Nationale des Notaires de France, Mᵉ Jacques Ibled, de nous présenter une synthèse des questions notariales dont l'Association a eu à se préoccuper pendant l'année si mouvementée à tous égards qui s'est écoulée depuis nos assises de 1937.

Me Decloux, notaire à Paris, nous rendra compte du sort heureux ou malheureux qu'ont rencontré les vœux émis à notre dernier Congrès.

Enfin, tout congressiste désireux de faire part à ses confrères du fruit de ses méditations sur des questions professionnelles ou corporatives, aura pleine liberté de traiter tel sujet qu'il lui plaira, avec l'assurance d'être accueilli avec sympathie, écouté avec intérêt et discuté, s'il y a lieu, avec une confraternelle courtoisie.

Nous vous adressons, mon cher Confrère, un pressant appel, avec l'espérance d'être entendu de vous et de vous compter au nombre des participants à ce XLIVe Congrès. L'heure est trop grave pour que chacun de nous reste isolé et confiné dans la défense rapprochée de ses intérêts personnels immédiats. Au surplus, ne pourra-t-il les défendre seul. C'est par le Notariat uni et solidement groupé dans ses organisations professionnelles, que peut être victorieusement défendue une institution nécessaire à la restauration de la prospérité française.

* * *

PROGRAMME DU CONGRÈS DE BESANÇON

Les séances plénières du Congrès et les séances des Commissions auront lieu au Casino.

La permanence et le Secrétariat du Congrès seront établis au Casino et les Congressistes pourront y retirer, dès le dimanche 19 juin, leur carnet d'adhérent ainsi que leur correspondance.

Lundi 20 juin

9 *heures :* Séance d'ouverture. Réception des Notaires étrangers. (Les Familles sont également conviées à assister à cette Séance).

12 *heures :* Déjeuner au Casino.

14 *heures* : Visite en autocar des environs de Besançon.

17 *h.* 30 : Dépôt d'une palme au Monument aux Morts.

18 *h.* 30 : Réception par la Municipalité à l'Hôtel de Ville.

19 *h.* 30 : Dîner au Casino.

21 *h.* 30 : Réception à la Préfecture. Tenue de soirée de rigueur.

MARDI 21 JUIN

9 *heures* : Séances de Commissions.

9 *h.* 45 : Les Notaires qui le désireraient, pourront visiter avec leur famille, le Parlement de Franche-Comté, l'École d'Horlogerie et l'Horloge astronomique de la Cathédrale Saint-Jean, le Musée. Départ à pied de la Permanence.

12 *heures* : Déjeuner au Casino.

14 *heures* : Visite en autocar des environs de Besançon.

19 *heures* : Dîner au Casino.

20 *h.* 30 : Soirée théâtrale au Théâtre Municipal. Tenue de soirée de rigueur.

MERCREDI 22 JUIN

9 *heures* : Séance de clôture du Congrès.

11 *h.* 15 : Départ en autocar de la salle des Séances du Congrès pour la gare Viotte, où un train spécial sera formé pour Sochaux.

13 *heures* : Réception par la Société PEUGEOT, Banquet et visite des Usines.

17 *h.* 30 : Retour à Besançon, arrivée vers 18 h. 55.

20 *heures* : Banquet officiel de clôture. Tenue de soirée de rigueur.

JEUDI 23 JUIN

9 *heures* : Départ de Besançon en autocar des Congressistes participant aux excursions n° 1 (2 jours) et 2 (4 jours).

JURISPRUDENCE

Par Me Henri TURGEON, LL. L.,

NOTAIRE À QUÉBEC

Il s'agit dans l'affaire *Karp c. Larose* [1] d'une demande en expulsion d'un locataire. Karp, en février 1936, était locataire de l'immeuble acquis par Larose, suivant jugement en sa faveur en date du 21 février 1936. Les choses restèrent en l'état jusqu'à mai 1936, le locataire continuant de payer son loyer à Larose. En août 1936, Larose avisa Karp de quitter les lieux. Ce dernier allégua tacite reconduction depuis le 1er mai 1936. Le tribunal de première instance, par application de l'article 1642 c.c., donna raison au nouveau propriétaire et décida que le loyer, étant payable mensuellement, la tacite reconduction était de même nature, c'est-à-dire mensuelle.

Au contraire la Cour d'Appel jugea que le bail originaire consenti pour au moins une année, et expirant le 30 avril 1936, devait comporter tacite reconduction pour une autre année, par application de l'article 1609 c. c. D'où expiration de bail au 30 avril 1937.

En fait le bail originaire était consenti pour un terme de deux années, le locataire ayant le privilège de conserver les lieux loués pour une autre période de trois années, à certaines conditions. Le bail ne fut pas enregistré.

Il est peut-être à propos d'observer lorsque l'on envisage la tacite reconduction que ce n'est pas sur le fait du paiement mensuel ou pour d'autres périodes qu'il faut se baser pour en déterminer la longueur, mais sur le terme fixé au bail. Ainsi si un bail est fait pour un an, le loyer payable mensuellement, la tacite reconduction est de un an.

Le juge en chef, dissident, se base sur d'autres considérations, qui se dégagent des faits que nous allons résumer et qui semblent compliquer l'espèce sous examen.

Quelques années avant de consentir le bail de deux ans, l'auteur de Larose avait emprunté de ce dernier et consenti une hypothèque.

---

1. C. B. R. 1937 — Tellier, J. C., (diss.), Dorion, Létourneau, Bond et Walsh, JJ. (infirmant le jugement *a quo* — Boyer, J.), Cf. 64 B. R. 97.

L'acte d'obligation contient une clause de dation en paiement en vertu de laquelle il est stipulé que le défaut de l'emprunteur (le locateur originaire) de remplir une obligation assumée, dans les soixante jours, le prêteur (Larose) aura le droit de s'emparer de l'immeuble hypothéqué, sans mise en demeure et sans préavis, avec comme conséquence l'annulation de tout bail consenti. On a vu *supra* les autres faits: bail en faveur de Karp pour deux années après l'enregistrement de l'hypothèque. Jugement en faveur de Larose le reconnaissant propriétaire par application de la clause citée plus haut, puis action en expulsion... Il est vrai que dans les procédures il n'est pas question du bail cité *supra*. Au contraire, Larose allègue simplement que son locataire occupait l'immeuble sans bail, par tolérance du propriétaire. Le locataire n'opposa qu'une dénégation générale.

D'après le juge en chef, l'auteur du locateur actuel était propriétaire, sous condition résolutoire, de sorte que l'article 1663 c. c. ne saurait s'appliquer, c'est-à-dire cet article qui protège le locataire contre l'aliénation de l'immeuble loué. Le juge en chef assimile le cas sous examen à celui du vendeur à réméré qui reprend son héritage libre du bail consenti par l'acquéreur (1665 c. c.).

Je ne crois pas que l'on puisse affirmer comme propriétaire sous condition résolutoire l'emprunteur dont-il s'agit, même par la stipulation d'une dation en paiement éventuelle. En effet, au moment de cette stipulation, si on en analyse les éléments, on voit que l'emprunteur continue d'être propriétaire, et ce n'est que lorsque se présenteront certains faits ou certaines abstentions qu'interviendra entre les parties une opération juridique qui fera du prêteur un acquéreur par *datio in solutum* et à une condition expresse, que le prêteur y consente. La clause de l'obligation est très claire..."...... le créancier aura le droit......de prendre ledit immeuble en paiement de sa créance...» .Jusqu'à ce que les deux facteurs se rencontrent, il n'y a pas dation en paiement. On voit bien du reste qu'il ne peut davantage s'agir d'une promesse de

vente acceptée suivant l'article 1478 c. c. Il s'agirait tout au plus d'une pollicitation de la part de l'emprunteur. Et alors, non seulement l'emprunteur demeure propriétaire avec le pouvoir de consentir des baux, mais encore il peut donner une seconde hypothèque à des tiers, précisément parce que les droits réels principaux sur l'immeuble ne sont pas encore dans le patrimoine du prêteur. Si ce dernier use de la faculté stipulé par son débiteur, en supposant une hypothèque postérieure, il en subira les conséquences. Ce n'est pas parce que les parties ont fait telle ou telle convention qu'elles peuvent changer la nature d'une opération juridique. La stipulation peut être légale, mais son effet pratique peut être contrecarré par beaucoup de circonstances. A mon avis, la clause à laquelle les parties veulent donner la même conséquence qu'à la clause résolutoire ou au réméré est sans effet. Il s'en suit que l'article 1663 c. c. reçoit son application et que le locataire ne peut être expulsé, parce que l'aliénation a eu lieu non pas au moment de l'acte d'obligation, mais au moment où il y a défaut de l'emprunteur et intention pratique du prêteur d'exercer son privilège; et même on peut ajouter que la dation en paiement, requérant la délivrance, l'opération juridique sera complétée par le jugement passé en force de chose jugé et prise de possession effective.

Aussi je préfère de beaucoup l'opinion de la majorité de la Cour d'appel. Ce problème présente des aspects juridiques fort attrayants, puisque c'est devenu une pratique courante d'ajoindre à des actes d'obligation différentes clauses de garantie, comme la dation en paiement éventuelle. Les deux seuls avantages que j'y vois sont d'éviter la vente par le shérif, d'où économie dans les frais judiciaires, le paiement de droits onéreux au fisc. Le principal inconvénient est de laisser le prêteur à la merci de son emprunteur qui aurait consenti d'autres hypothèques ou qui verrait son immeuble affecté de jugements. Un autre désavantage de l'exercice de cette faculté est que le prêteur se trouve par la dation en paiement à libérer en quelque sorte son débiteur de ce que ce dernier peut lui devoir.

Pour ma part, j'estime que la vente à réméré bien construite donne autrement plus de garantie au prêteur.

RESPONSABILITE DU PROPRIETAIRE D'ANIMAUX

Un propriétaire de vaches tuées à une traverse réclama des dommages à la Cie du chemin de fer.

La section 278 (S.R.C. 1927 c. 170) de la loi fédérale des chemins de fer édicte que les animaux ne peuvent être laissés en liberté dans les limites d'un demi-mille de l'intersection d'une route où passe le chemin de fer, à moins d'être sous la garde d'une ou de plusieurs personnes compétentes. Or, dans cette affaire, les vaches au nombre de 24, étaient sous la direction d'une seule personne, en liberté dans le sens donné dans cet article, puisque le gardien ouvrait la barrière pour faire traverser de l'autre côté un certain nombre d'entre elles, quand la majeure partie du troupeau était déjà du bon côté, mais en quelque sorte sans gardien. En effet le gardien avait fait franchir l'endroit dangereux par la plupart des vaches et retournait en arrière pour rechercher les autres. Le tout arriva à l'heure où devait passer le train.

En principe les animaux ne doivent pas être laissés en liberté à une certaine distance du chemin de fer (½ mille), sauf s'ils sont sous la garde de personnes compétentes. Autrement la Cie de chemin de fer n'est pas responsable du préjudice causé au propriétaire des animaux laissés en liberté. Dans l'espèce, il fut décidé que les vaches n'étaient pas sous la direction d'une personne compétente dans le sens de la loi, puisqu'elles étaient laissées en liberté (at large) par le gardien à la recherche des autres. *Canadian National Railways c. Smith* [2].

---

2. C. B. R. 1937 — Bond, Galipeault, St-Germain, St-Jacques et Barclay, JJ. Cf. 64 B. R. 161 (infirmant le jugement *a quo* — Cousineau, J.).

Chez-nous... et ailleurs



Notes du secrétaire de rédaction

MARIAGE

Me Gérard Raymond Hamel, notaire à Québec, a épousé récemment Mademoiselle Masson.

DÉCES

Mademoiselle Catherine Pouliot, enfant de Me Guy Pouliot, notaire à Saint-Gervais.

NOMINATIONS

M. Armand Tremblay, de Bedford, a été nommé régistrateur-conjoint de Missisquoi.

Me Georges-Michel Giroux, notaire à Québec, a été attaché à l'Office des salaires raisonnables, comme aviseur technique.

MOUVEMENTS DES GREFFES

Me Jules Gauthier, notaire à Jonquière, demande la transmission en sa faveur des minutes, répertoire et index de feu Patrick Villeneuve, en son vivant de Jonquière.

Me Émile Boiteau, de Québec, demande la transmission en sa faveur du greffe de Me Geo.-P. Châteauvert, décédé.

Me J.-E. Déziel, notaire à Grand'Mère, demandant la transmission en sa faveur du greffe de Me J.-H. Desroches, décédé.

Me MARIE-LOUIS BEAULIEU DOCTEUR EN DROIT

Le 9 mai courant, Me Marie-Louis Beaulieu, LL. D., avocat au barreau de Québec, présentait à la Faculté de Droit sa thèse sur

l'*Action en bornage*. Il l'a soutenue très brillamment. Rarement avons-nous vu une discussion aussi amicale, aussi vive et aussi fournie de science juridique. Le jury se composait de M. le magistrat en chef Ferdinand Roy, doyen, du Sénateur Lucien Moraud, de Mes Jules-Arthur Gagné, Eugène des Rivières, J.-P.-A. Gravel, Antonio Langlais et Fernand Choquette.

Dans l'assistance, on remarquait Monseigneur Frs. Pelletier, M. l'abbé Ed. Beaulieu, Mes Joachim Grenier, Richard Alleyn, Chs Cannon, Paul Drouin, Henri Turgeon, Renaud Saint-Laurent, Paul Grenier, G.-M. Giroux, Chs Stein, Henri Guenet, Jos. Martineau, Jean Blais, Pierre Letarte, Jean-Marc Laliberté, Guy Hudon, M. Dumontier, Eugène Rivard, Lucien Lortie, Raymond Cossette, Lionel Lemieux, L.-A. Pouliot, Jean Gagné, Rosario Genest, Édouard Laliberté, Paul LeBel, Edgar Gosselin, Chs-Éd. Bilodeau.

COURS SUR LA LOI DES COMPAGNIES

Nous parlions au mois de mars de ces cours donnés à Québec sous les auspices du Cercle des Études juridiques et de l'Association du Notariat de Québec. Ils sont maintenant terminés ayant remporté le plus grand succès. L'assistance a été nombreuse jusqu'à la fin, malgré la saison avancée.

Nous pouvons dire que l'enseignement donné par ces professeurs d'un jour est sûr et que l'impression de ces cours va créer le premier traité en français sur notre loi des Compagnies. Nous avions jusqu'ici le manuel formulaire de Me Willie Amyot qui a rendu les plus grands services, mais nous n'avions aucun commentaire français.

Nous annoncions la publication des conférences dans cette Revue. Quelques confrères ont demandé l'édition d'un volume séparé. Si ce n'était du coût et du risque de vente, nous le ferions de suite. Il est vrai que l'impression comme matière courante de la Revue à raison d'un certain nombre de pages chaque mois est un procédé

lent. Par ailleurs, il n'en coûterait rien ou à peu près. Le *slogan* américain « *time is money* » s'applique ici, mais à l'inverse de son sens courant puisqu'on l'invoque généralement pour se hâter. Si l'on dépense du temps à la place de l'argent, on épargne souvent.

D'autres ont suggéré l'impression dans la Revue avec un tiré à part dans le genre de ce que nous entreprenons ce mois-ci pour le Rapport de l'enquête sur la petite propriété.

Ceux qui nous lisent seraient les bienvenus s'ils nous faisaient connaitre leur goût.

Les dernières conférences ont été les suivantes :

Sur les pouvoirs de la compagnie, Me Maurice Boisvert ;

Sur l'organisation de la compagnie, Me Arthur Duval ;

Sur les règlements généraux, Me Bernard Devlin ;

Sur la souscription d'actions et le transfert d'actions, Me Fernand Choquette ;

Sur les livres de la corporation, Me Raymond Cossette.

Le succès de cette première série de cours encourage les organisateurs à poursuivre leur plan de quatre ans. Ceux que nous avons eus à date avaient pour sujet la formation de la compagnie ; les prochaines séries nous montreront maintenant la compagnie en opération.

RAPPORT

de

L'Organisme Provincial

constitué pour aider à la solution

du problème affectant

LA PETITE PROPRIETE

NOTES DE LA RÉDACTION

Grâce à la courtoisie de notre confrère, Me de la Bruère Fortier, notaire à Québec, l'un des membres de l'organisation provinciale constituée pour aider à la solution des problèmes affectant la petite propriété, et à l'aimable permission de l'honorable Joseph Bilodeau, Ministre du Commerce, de l'Industrie et des Affaires Municipales, la direction de cette Revue est heureuse de présenter à ses lecteurs le texte *in extenso* du rapport de cet organisme.

Québec, le 12 avril 1938.

Honorable Joseph Bilodeau,
Ministre des Affaires Municipales,
Hôtel du Gouvernement, Québec.

MONSIEUR LE MINISTRE,

Je vous remercie d'avoir déposé en Chambre le rapport de l'Enquête sur la Petite Propriété afin que les intéressés puissent en prendre connaissance.

Grâce à votre bienveillance comme Ministre, les propriétaires de notre Province ont pu faire entendre leurs doléances, exposer les maux dont ils souffrent depuis très longtemps et préconiser des réformes devant un Organisme institué par le Gouvernement de l'honorable Maurice Duplessis.

Les Membres de cet Organisme vous ont présenté leurs recommandations, sous la forme concise de conclusions à leurs délibérations, dans un rapport que nous avons eu l'honneur de vous faire tenir.

Nous ne sommes pas sans reconnaître que plusieurs des réformes suggérées ont déjà été adoptées dans des textes de loi ou autrement, au grand bénéfice des petits propriétaires ; nous pourrions mentionner notamment :

La Consolidation et la Capitalisation des Arrérages de taxes ;

Des amendements à la Loi du Moratoire ;

Une définition technique de la « valeur réelle » des propriétés bâties et non bâties ;

L'Institution d'un Organisme pour la revision générale des divers systèmes de taxation dans la Province ;

L'Institution par les autorités de la Cité de Montréal, d'un Organisme pour la réestimation des immeubles à Montréal ;

Les restrictions de la responsabilité personnelle d'un débiteur hypothécaire après une vente du shérif ;

La restriction du privilège des exemptions de taxes consenties par les cités, villes et municipalités ;

La mise en application d'un programme de travaux remédiateur au chomage et quelques autres recommandations de moindre importance.

Nous savons que votre Gouvernement a fait étudier et continue présentement à approfondir le bien fondé de plusieurs des autres réformes de base suggérées dans notre rapport.

Les propriétaires tiennent compte, nous en sommes convaincus, des mesures que vous avez prises pour leur venir en aide, sans léser les droits des autres catégories de citoyens, et attendent beaucoup de votre Gouvernement.

Nous venons solliciter de vous, Monsieur le Ministre, l'autorisation de reproduire le rapport de l'enquête sur la petite propriété dans *La Revue du Notariat* que vous connaissez bien ; j'ai obtenu la permission de Messieurs Joseph Sirois et L. Lesage, notaires, directeurs de la Revue, de reproduire ce rapport dans la Revue des Notaires de la Province, et je suis persuadé qu'ils seraient honorée d'obtenir ce privilège.

Espérant que vous vous rendrez à ma demande et en attendant de vous lire bientôt, veuillez me croire, Monsieur le Ministre,

Avec mes amitiés,

Votre bien obligé,

de La Bruère Fortier, N. P

Québec, le 23 avril 1938.

Monsieur de La Bruère Fortier, N. P.,
37, de la Couronne,
Québec.

MON CHER AMI,

J'accuse réception de votre lettre en date du 12 avril, par laquelle vous sollicitez l'autorisation de reproduire dans la *Revue du Notariat*, le rapport de l'enquête qui a été faite par le Gouvernement de cette Province, sur la situation des petits propriétaires.

C'est avec plaisir que je me rends à votre demande qui permettra de diffuser davantage les conclusions auxquelles en sont arrivés les commissaires, après avoir entendu les revendications des intéressés, dans les différentes parties de la Province.

Je profite de l'occasion pour vous remercier de même que vos collègues qui ont agi comme commissaires, pour le bon travail que vous avez accompli et qui a inspiré plusieurs des législations qui ont été passées durant les deux dernières sessions.

Veuillez agréer l'expression de mes sentiments les plus distingués et de ma haute considération.

Votre tout dévoué,

Le Ministre du Commerce, de l'Industrie,
et des Affaires Municipales,
J. BILODEAU.

RC.

Cet organisme avait été constitué pour étudier les problèmes affectant la petite propriété, tels que taxes, taux d'intérêt, moratoire, etc. Le rapport a été divisé en quatre parties dont la première, « Les Recommandations », que nous publirons seule couvre dix-sept rubriques touchant chacun des points sur lesquels l'organisme a dirigé son enquête. Nous ferons remarquer que chaque recommandation est de date différente. Il faudrait donc pour la meilleure compréhension du sujet s'y reporter.

La Direction espère que ce rapport, dont le contenu intéresse si profondément tous les professionnels et en particulier tous les notaires, aura une répercussion dans les lois provinciales, de façon à dissiper chez les propriétaires et les créanciers hypothécaires, les plaintes et appréhensions suscitées par l'état actuel de l'immeuble.

Nous sommes fiers de présenter ce rapport parce qu'il n'aurait pas été autrement imprimé, et nous avons crû qu'il serait bon de rendre accessible au plus grand nombre, ce travail d'une portée si utile, et si pratique est si riche d'idées neuves. [1]

(1) Un tiré à art de deux cents exemplaires a été fait. Quelques-uns seulement sont disponibles.

Rapport général

MONTRÉAL, 30 avril, 1937.

Honorable Joseph Bilodeau,
Ministre du Commerce, de l'Industrie
et des Affaires Municipales,
Hôtel du Gouvernement,
Québec, P. Q.

MONSIEUR LE MINISTRE,

Par décision de l'honorable Conseil Exécutif, en date du 20 janvier, 1937, approuvé par le Lieutenant-Gouverneur le 22 janvier 1937, l'Organisme chargé d'étudier les problèmes affectant la petite propriété dans cette province a été institué et les soussignés ont été nommés pour faire partie de cet Organisme.

En vertu de ces attributions, les membres de l'Organisme ont enquêté dans les divers districts de la province sur les problèmes affectant la petite propriété et ils ont l'honneur de vous soumettre le résultat de leur enquête.

Notre rapport se divise en quatre parties principales:

1° Nos RECOMMANDATIONS, sur les sujets étudiées, ont été classés en dix-sept rubriques, sous les titres suivants :

A — Taux d'intérêt sur hypothèque ;

B — Moratoire des hypothèques ;

C — Crédit urbain et législation sur le prêt hypothécaire ;

D — Révision des divers systèmes de taxation ;

E — Mode scientifique d'estimation municipale ;

F — Capitalisation des arrérages de taxes ;

G — Vente des propriétés pour arrérages de taxes, frais de vente d'immeuble par le shérif et système de l'exécution parée ;

H — Responsabilité personnelle du débiteur hypothécaire ;

I — Inapplication aux propriétaires de la convention collective du travail relative aux métiers du bâtiment, dans le cas des réparations d'entretien aux propriétés résidentielles ;

J — Remplacement des taudis par des habitations salubres ;

K — Urbanisme et plan d'ensemble ;

L — Réformes législatives : Code civil et Code de procédure civile ;

M — Privilège du bailleur, re : Vente à tempérament ;

N — Refonte générale des lois d'enregistrement ;

O — Réformes diverses aux lois municipales ;

P — Emprunt des municipalités au compte du capital ;

Q — Chômage.

2° Les minutes des assemblées publiques, privées et séance d'étude de l'Organisme, au nombre de soixante-dix, tenues du premier février au vingt-huit avril mil neuf cent trente-sept.

3° Copies des soixante-cinq mémoires présentés par des particuliers, associations et corps publics.

4° Deux synthèses des mémoires soumis.

En vous remerciant de la confiance que vous leur avez témoignée, les membres de l'Organisme ont l'honneur d'être,

Monsieur le Ministre,

Vos bien dévoués,

S. A. Baulne, président
R. H. Robinson, vice-président
Emery Sauvé, membre
Napoléon Alarie, membre
de La Bruère Fortier, membre
J.-O. Linteau, secrétaire.

Les dix-sept recommandations

TAUX DE L'INTÉRÊT SUR HYPOTHÈQUE

Les membres de l'Organisme provincial considèrent que, dans les circonstances actuelles, un taux d'intérêt de 5% l'an sur les créances hypothécaires, est légitime et s'impose.

Nous ne sommes pas sans savoir que le gouvernement provincial ne peut légiférer sur le taux d'intérêt sans l'assentiment du gouvernement fédéral. (Vide: Article 91, paragraphe 19, Acte de l'Amérique Britannique du Nord et chapitre 102, article 2, Statuts Revisés du Canada, 1927, sur «La Loi de l'Intérêt»). Pour arriver à une législation remédiatrice nous croyons que le gouvernement provincial devrait recourir aux réformes suivantes:

1° Etudier les moyens, avec le concours du Fédéral, pour arriver à la fixation d'un taux maximum d'intérêt sur les créances hypothécaires.

2° Décréter un impôt provincial, sur les créances hypothécaires comportant un taux d'intérêt annuel supérieur à 5%. Cette loi serait rétroactive au 1er novembre 1936. Cet impôt s'appliquerait seulement aux créances hypothécaires existantes, à la date du premier novembre 1936 et au surplus entre le taux légitime de 5% annuellement et le taux réel chargé en vertu du contrat. Cet impôt sur le surplus sera remboursé, soit au débiteur hypothécaire comme octroi ou remise, soit à la municipalité, où réside le débiteur, qui créditera d'autant le dit débiteur sur ses arrérages ou redevances de taxes.

Pour faciliter au gouvernement la perception complète de cet impôt nous suggérons que les régistrateurs soient forcés de lui fournir une liste des hypothèques existantes spécifiant le taux chargé aux termes du contrat.

Si le gouvernement juge à propos de ne pas endosser les deux réformes suggérées, nous lui recommanderions, comme réforme subsidiaire, un moyen qui n'allège pas immédiatement le fardeau actuel du débiteur hypothécaire mais, qui, en définitive, constitue une réduction réelle du taux de l'intérêt qu'il avait à payer.

Ce moyen serait de décréter que tout surplus d'intérêt audelà de 5% annuellement sera payé quand même, mais appliqué à amortir le capital jusqu'à concurrence de ce surplus annuel, si la juridiction de la législature provinciale s'étend jusque là.

Nous sommes unanimes à considérer qu'une législation de cette nature ne peut avoir qu'une existence temporaire. C'est pourquoi nous recommandons que cette législation soit amendée ou renouvelée, d'année en année, suivant les nécessités économiques.

Nous justifions notre recommandation d'une législation temporaire par suite des lois générales auxquelles obéissent le prêteur et l'emprunteur.

Nous considérons que le taux de l'intérêt résulte entre autres causes : —

1° de l'abondance des capitaux disponibles en fonction de la quantité demandée : loi de l'offre et de la demande,

2° Des chances de productivité que le capital peut espérer d'après la situation économique;

3° Des risques de perte auxquels le capital est exposé dans l'entreprise à laquelle on le destine;

4° De circonstances et de considérations personnelles au prêteur, relatives à la durée du prêt, à la facilité de récupération, de spéculer même sur ce prêt (s'il s'agissait, par exemple, de valeurs mobilières).

Le tout humblement soumis.

Montréal, 13 avril 1938.

MORATOIRE DES HYPOTHÈQUES

Les membres de l'Organisme provincial recommandent le maintien et l'extension, jusqu'au 1er mai 1938 seulement, de la loi du Moratoire des hypothèques, qui empêche le mal d'être fatal, sans le guérir. Nous considérons que c'est une loi d'absolue nécessité, imposée par les circonstances, mais dont l'effet ne pourra cesser *ex-abrupto :* cela entraînerait des désastres.

La loi du Moratoire passée à la dernière session a rendu de grands services. C'est un premier pas vers la réduction des taux d'intérêt. Elle a fait comprendre aux prêteurs que le temps est venu de consentir cette réduction de bon gré. Aussi longtemps que les conditions économiques actuelles prévaudront, il ne faut pas songer à rappeler cette loi ; mais dès que les affaires redeviendront au cours normal, il serait de bonne politique de la faire disparaître graduellement en décrétant l'amortissement progressif du capital au moyen de paiements raisonnables.

Comme condition fondamentale du maintien de cette mesure d'urgence et transitoire, nous recommandons au Gouvernement de cette province de:

Faire une *déclaration publique* statuant qu'aucune nouvelle loi du Moratoire n'aura d'effet rétroactif, afin que les prêteurs soient assurés que les prêts effectués, depuis le 1er novembre 1936, seront exécutés suivant leur teneur.

Nous sommes unanimement d'opinion que la loi actuelle du Moratoire ne remplit pas pleinement l'objet pour lequel elle fut instituée. En conséquence nous suggérons les modifications suivantes:

1° La loi du Moratoire a parfois encouragé la spéculation malhonnête au détriment du petit prêteur. Ce dernier, ignorant les mesures à prendre pour se protéger entièrement, négligeait de se faire transporter par son contrat d'hypothèque, les loyers de la propriété et dans la crainte d'intenter un procès toujours onéreux et d'issue incertaine, il préférait souvent tolérer l'emprunteur malhonnête qui négligeait l'entre-

tien de la propriété et le paiement de ses taxes, jusqu'au délai ultime, accordé par la loi du Moratoire.

Nous suggérons donc le transport préférentiel, en vertu d'une disposition expresse de la loi, de tous les loyers de la propriété, en faveur du premier créancier hypothécaire, jusqu'à ce que toutes les charges, — intérêt, taxes, rentes, primes d'assurances, — aient été acquittées à date.

2° Permettre au débiteur, afin de lui faciliter l'obtention d'un prêt sur hypothèque, de renoncer aux avantages de la loi du Moratoire. Toute renonciation antérieure étant valide.

3° Déclarer que la loi du Moratoire s'applique aux clauses pénales de l'acte de vente ou d'obligation, telle la faculté donnée au créancier de devenir propriétaire de l'immeuble par simple avis, si le débiteur ne remplit pas l'une ou l'autre de ses obligations dans un certain délai.

4° Déclarer que le créancier hypothécaire ou tout autre créancier qui aura payé les taxes, charges municipales et scolaires, de l'année courante, avec subrogation en sa faveur, n'aura pas le droit de poursuivre le débiteur tant que ce dernier ne sera pas obligé de payer ces mêmes taxes pour se prévaloir des avantages de la Loi du Moratoire.

5° Accorder à l'acquéreur d'un immeuble qui n'assume pas personnellement le paiement des hypothèques, le bénéfice de la loi du Moratoire.

6° Soustraire de cette loi les immeubles vendus ou donnés à charge d'une pension alimentaire garantis par hypothèque.

7° Exclure des dispositions de cette loi, l'action en déchéance de reméré, lorsque le délai stipulé pour le rachat est expiré avant la poursuite : nous considérons que le moratoire peut prolonger un délai, mais non pas faire revivre un droit périmé.

8° La loi du Moratoire ne tient pas compte de la situation dans laquelle le créancier peut être placé par suite de l'impossibilité où il se trouve de recouvrer son capital. Si le délai accordé cause au créancier un préjudice plus grand que celui que subirait le débiteur en demeurant

tenu de faire honneur à ses engagements, le juge devrait avoir la discrétion, après enquête, de décider si la Loi du Moratoire devrait suivre son cours, ou si le débiteur devrait rembourser au créancier le montant dû.

C'est souvent le cas d'une veuve usufruitière ou de légataires usufruitiers, petits prêteurs, qui ne peuvent toucher au capital de la succession, alors que des réparations urgentes sur des propriétés qu'ils possèdent sont absolument nécessaires.

Ne pouvant transporter leur créance hypothécaire, par suite des circonstances actuelles, leur situation est souvent plus critique que celle du débiteur, qui pourrait emprunter sur d'autres propriétés qu'il possède ou augmenter son hypothèque en négociant un nouvel emprunt.

9° Amendement au texte de la dernière loi du Moratoire. Article 3, paragraphe 1, abroger les mots «et des deux années qui la précèdent» dans la quatrième ligne, paragraphe 1 de l'article 3. Motif: Nouvelle loi sur la consolidation des arrérages de taxes.

Article 6, ajouter au dit article les dispositions suivantes: «Si le jugement est rétracté par suite de fausses représentations du débiteur, les frais de requête et les frais incidents dans la cause seront à la charge exclusive du débiteur.»

Article 12, ajouter après les mots «les compagnies de prêts» les mots «et de construction».

10° La loi du Moratoire devrait statuer d'avance ce qui se produira lorsqu'elle sera abrogée, afin d'éviter une course aux prêts qui ferait monter les taux d'intérêt. Pour établir l'exigibilité des créances hypothécaires il faudrait décréter, qu'à l'échéance de la loi du Moratoire, il ne sera pas tenu compte de la période durant laquelle le moratoire aura été en vigueur. Les créances hypothécaires ne deviendraient dues qu'après le nombre de mois ou d'années qu'il restait à courir au moment où le moratoire a été adopté.

Le tout humblement soumis.

Montréal, 13 avril 1937.

CRÉDIT URBAIN ET LÉGISLATION SUR LE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Malgré les très nombreuses recommandations faites par des individus, associations et corps publics, demandant l'institution immédiate d'un Office provincial de crédit urbain, les membres de l'Organisme provincial se prononcent unanimement contre l'organisation, en cette province, de toutes formes de crédit urbain, sous la responsabilité directe d'un office gouvernemental ou sous l'administration d'un organisme requérant la garantie du gouvernement.

Notre attitude se justifie pleinement par les considérations suivantes, basées sur les aspects économiques, sociaux et politiques, du problème étudié objectivement :

Aspects économiques

Nous comprenons qu'un crédit urbain généralisé apporterait un soulagement temporaire aux petits propriétaires, gênés financièrement, mais créerait un état de choses qui, en définitive, causerait une pertubation économique générale.

1° D'après l'enquête, à travers toute la province de Québec, nous avons constaté que, pour répondre même aux demandes les plus pressantes, le Gouvernement serait dans l'obligation d'engager des montants formidables, sans réussir à guérir le mal.

2° Nous sommes persuadés que l'institution d'un crédit urbain, administré directement par un office gouvernemental ou avec la garantie du Gouvernement, est un acheminement vers la centralisation de la richesse et l'étatisation de la finance qui ne peuvent être que préjudiciables aux intérêts généraux de la communauté sociale.

3° Nous croyons devoir signaler aux autorités, qu'une entreprise de cette envergure comporte une responsabilité financière très lourde, découlant de l'exécution du système; en se substituant au créancier hypothécaire, l'Organisme du Crédit Urbain assumerait ses charges et

ses obligations et, en conséquence, porterait dans bien des cas, le lourd fardeau des reprises de propriétés et encaisserait les pertes certaines qui résultent normalement de ces opérations.

ASPECTS SOCIAUX

1° Tout gouvernement doit tendre à réaliser, d'une façon aussi parfaite que possible, le bien commun. Pour en arriver à cette fin il doit faciliter et encourager l'initiative privée des membres de la société.

En se faisant prêteur d'argent et en se constituant agent d'immeubles, le gouvernement entre dans un domaine où l'initiative privée devrait conserver ses prérogatives et avoir libre cours, si nous voulons que l'harmonie et l'équilibre règnent entre toutes les classes de la société.

2° Chaque catégorie de citoyens se croit justifiable d'avoir recours à l'État pour guérir les maux dont elle souffre. Les membres de l'organisme provincial envisagent cette attitude comme néfaste et considèrent le paternalisme de l'État comme un mal social dont il faut prévenir l'expansion, dans la plus large mesure possible.

ASPECTS POLITIQUES

L'institution d'un Crédit Urbain par tout gouvernement doit aussi être envisagé sous son aspect politique.

Une législation promulguée sur un sujet de cette envergure, qui affecte dans son ensemble le problème économique et social de la nation et présente des inconvénients dont nous avons énuméré seulement les principaux, est, dans notre opinion, politiquement mauvaise.

L'organisation d'un crédit urbain exigerait du Gouvernement un contrôle administratif difficile à exercer et de nature à nuire à ses activités normales.

Nous avons constaté, d'après les dernières statistiques de l'expérience américaine dans ce domaine, que l'État s'est trouvé dans l'obli-

gation, soit d'exercer les sanctions prévues dans ses contrats ou de faire des tolérances injustes au détriment de toute la population. (Vide — Cédule «A» ci-annexée).

Nos RECOMMANDATIONS

Les membres de l'organisme provincial, tout en se prononçant, unanimement, contre l'institution d'un crédit urbain administré directement par le gouvernement provincial ou constitué sous sa garantie et réalisant que la situation des petits propriétaires est tellement précaire, en sont venus à la conclusion que des réformes immédiates et pressantes s'imposent.

Nous demandons que le Gouvernement de la Province de Québec institue immédiatement, comme première réforme temporaire, un TRIBUNAL CONCORDATAIRE,— comme seconde réforme de base dans l'économie de notre législation, le PRINCIPE D'AMORTISSEMENT A LONG TERME DE LA DETTE FONCIÈRE HYPOTHÉCAIRE — et comme troisième réforme complémentaire et essentielle à l'existence du placement sur hypothèque, une LÉGISLATION PARTICULIÈRE SUR LE PRÊT HYPOTHÉCAIRE.

En faisant ces recommandations basiques nous avons en vue, par notre première réforme, d'alléger immédiatement le fardeau trop lourd supporté par les petits propriétaires et par nos deux autres réformes, améliorer d'une façon permanente la situation des petits propriétaires en leur permettant de se libérer progressivement et facilement de leur obligation hypothécaire et en leur facilitant, par la législation préconisée, l'obtention d'un prêt sur hypothèque.

1° TRIBUNAL CONCORDATAIRE

Nous préconisons l'institution immédiate d'un TRIBUNAL CONCORDATAIRE OU TRIBUNAL DE CONCILIATION, dont l'objet serait de régler à l'amiable les différends entre les créanciers et les débiteurs hypothécaires dans le besoin.

Le champ d'activité de ce TRIBUNAL s'étendra à toutes les cités, villes et municipalités de la province.

Le tribunal aura le pouvoir d'effectuer des règlements entre les propriétaires et leurs créanciers hypothécaires, et pour ces fins, il aura le droit d'assigner devant lui, les intéressés et de rendre une ordonnance confirmant les arrangements conclus.

Le tribunal pourrait, en plus, après entente entre les parties, administrer lui-même ou faire administrer, par son représentant, le ou les immeubles hypothéqués, sur une base de pourcentage à être déterminée par le tribunal. L'administration pourrait être remise au propriétaire s'il est démontré que la situation financière de ce dernier est rétablie et qu'il est en état de reprendre l'administration de son bien, à la satisfaction de son créancier. Ce moyen éviterait souvent une vente en justice.

Dans la plupart des cas le créancier serait satisfait que les revenus, moins le pourcentage retenu par le tribunal, pour administration, servent au paiement des charges affectant ces propriétés. Au bout de quelque temps le propriétaire verrait son immeuble lui revenir libre de toutes charges ou du moins avec des obligations qu'il pourra supporter parce qu'elles auront été considérablement réduites.

2° PRINCIPE D'AMORTISSEMENT

L'introduction nécessaire de ce principe fondamental dans l'économie de nos lois civiles affranchirait la propriété foncière du terrible servage de la dette à court terme, avec son cortège de renouvellements onéreux, de procédures dispendieuses et d'expropriations inévitables.

En dotant la propriété foncière d'un mode de crédit à long terme qui repose sur le principe de la libération de la dette par amortissement, le gouvernement de la province de Québec aurait la gloire et le mérite signalés de fournir un puissant instrument de transformation de sa dette et d'amélioration du sort du petit propriétaire.

Les membres de l'organisme provincial prient le gouvernement de la Province d'introduire, dans nos lois, ce principe remédiateur d'amortissement à long terme par l'intermédiaire d'institutions financières de premier ordre ou des Caisses Populaires sous la surveillance nécessaire du gouvernement provincial.

Soumis à des règlements sévères, édictés par les autorités provinciales et investis de privilèges raisonnables qui assureront le prompt recouvrement de leurs avances, ces établissements inspireront une juste confiance. L'expérience des principaux pays d'Europe démontre que partout où ce principe d'amortissement à long terme a été édicté et appliqué, il s'en est suivi, au profit de tous les propriétaires, une réduction sensible du taux de l'intérêt.

Modalités d'application de ce principe

A — «Lettres de gage»

La «Lettre de gage» est un titre mobilier qui, en détachant du contrat d'emprunt la garantie hypothécaire, met la valeur en circulation comme la valeur des engagements commerciaux circule sous forme du billet de banque.

Le prêt foncier ne sera parfait et ne sera complètement institué que le jour où l'emprunteur pourra recevoir en «Lettre de gage» le montant intégral du prêt qui lui sera fait et trouver facilement à les négocier.

Le prêt en «Lettre de gage» c'est le prêt foncier dans son vrai caractère, dans sa propre nature. Le jour où l'emprunteur peut accepter indifféremment ou du numéraire ou une obligation qui lui procure ce dont il a besoin, le signe représentatif de la propriété immobilière est trouvé.

Les institutions qui recoureront à ce système perfectionné de placement hypothécaire ne seront plus obligées d'emprunter d'une main pour prêter de l'autre et de changer les conditions qu'elles feront aux emprunteurs suivant celles si variables que lui feront ces prêteurs.

Parmi les autres modalités d'application du principe d'amortissement à long terme, nous désirons attirer tout spécialement l'attention

du gouvernement sur les créances hypothécaires par tranches sous forme de titres mobilier, ou sur ce qu'on est convenu d'appeler:

B — La mobilisation du crédit hypothécaire par la cédule hypothécaire :

Ce système nouveau est basé sur la grosse ou copie notariée au porteur ou à ordre avec cautionnement d'un établissement de crédit qui vérifie la valeur des immeubles, avance les fonds, place les grosses dans sa clientèle avec son cautionnement, surveille la valeur des immeubles pendant toute la durée de l'opération et règle au porteur des titres les intérêts et le capital à l'échéance, même si l'emprunteur est en retard, sauf à exercer toute poursuite contre lui.

Le système consiste en une ouverture de crédit ou à un prêt devant le notaire de l'emprunteur par une banque ou institution financière intermédiaire qui prend une inscription sur l'immeuble hypothéqué; après l'inscription hypothécaire, la banque avance les fonds au crédité et celui-ci reconnaît le prêt fait en signant un certain nombres d'obligations hypothécaires à ordre ou au porteur, équivalent au montant prêté; ces obligations sont transmises aux clients de la banque par endossement ou tradition en garantissant le paiement des intérêts et du capital, dont le terme varie de trois à douze ans. Des coupons d'intérêts sont annexés à l'obligation d'où le nom de *Cédules hypothécaires*.

En résumé quatre documents sont fournis aux capitalistes par la banque:

1° Grosse hypothécaire à ordre ou au porteur;
2° Certificats d'hypothèques du régistrateur;
3° Acte de cautionnement par la banque;
4° Feuilles de coupons d'intérêts.

C — Principe de la charge permanente :

Pour permettre la réalisation plus facile du gage lors d'une vente en justice, par les institutions chargées d'appliquer le principe d'amortissement à long terme, les membres de l'Organisme préconisent que l'adjudicataire au lieu d'acquitter entièrement le prix d'adjudication,

n'aura à débourser, en outre des frais de justice, que l'annuité prévue au contrat d'hypothèque et les annuités subséquentes jusqu'au complet paiement.

Cela assurerait ces institutions de leur garantie aussi longtemps qu'elles ne seront pas remboursées, sans tenir compte des mutations de propriétés, volontaires ou forcées. Ces annuités ne seront pas purgeables ni prescriptibles avant remboursement complet à ces institutions.

3° Législation particulière sur le prêt hypothécaire

Le gouvernement de notre province approuverait les principes posés ci-dessus, passerait la législation nécessaire pour leur mise en application tel que nous le demandons, cela ne rimerait à rien si la législation actuelle de notre code civil n'est pas fondamentalement remaniée afin de faire du prêt hypothécaire le placement sûr, intéressant et profitable qu'il était autrefois, pour la masse des petits prêteurs, des successions et de bien des institutions financières.

Le prêt hypothécaire a toujours été, à venir à ces dernières années, le placement de choix des personnes et institutions prudentes qui voulaient placer leurs économies et leurs fonds de fiducie en lieu sûr. Les lois passées depuis au delà de dix ans sont venues amoindrir les garanties du prêteur hypothécaire, elles ont accordé des privilèges exorbitants à l'encontre de leurs droits préférentiels, elles ont rendu en un mot, le prêt hypothécaire difficile de réalisation, pour la grande majorité des petits prêteurs; elles ont de plus nui à la construction de nouvelles propriétés et forcé les prêteurs à exiger, outre le revenu naturel de l'argent, une sorte de prime d'assurance, comme compensation du danger que couraient leurs capitaux et des difficultés du remboursement.

Seule une réforme aussi complète que possible des vices de notre système hypothécaire, en donnant au gage foncier une sûreté plus grande, en diminuant le risque du prêteur, contribuera à réduire le taux de l'intérêt et rendra aussi, moins onéreux pour le propriétaire, les em-

prunts hypothécaires. Il ne faut pas oublier que la propriété résidentielle est le placement préféré des classes pauvres et moyennes qui ambitionnant de posséder leur chez-soi travaillent toute une vie pour y parvenir. Ces petits propriétaires ont besoin de se procurer la finance nécessaire afin de réaliser, le plus tôt possible, leurs rêves légitimes et c'est au moyen du prêt hypothécaire qu'ils y parviennent. Le problème du petit propriétaire est souvent inséparable du problème du petit prêteur. C'est pourquoi nous demandons au gouvernement de la province de décréter une législation qui favorise, de préférence à tous les autres créanciers le prêteur hypothécaire tout en assurant aux propriétaires une protection contre les excès des créanciers hypothécaires.

Les membres de l'Organisme suggèrent unanimement aux autorités provinciales deux réformes à ce sujet:

1° Une législation particulière régissant le prêt sur hypothèque en notre province de façon à ce qu'il redevienne un mode de placement sûr et profitable;

2° Amoindrir les droits des nombreux créanciers privilégiés qui ont priorité sur la garantie du prêteur sur hypothèque et simplifier les procédures d'obtention du jugement d'exécution en adoptant les systèmes que nous avons préconisés dans une autre partie du rapport et qui est celui adopté par l'Office du crédit rural provincial ou le mode d'exécution le plus dans l'esprit de nos lois civiles françaises, l'*exécution arée*.

Nous n'avons pas voulu entrer dans le détail de ces réformes, mais il serait possible de vous les exposer dans un rapport séparé, lorsque vous aurez pris une décision à ce sujet.

Parmi toutes les réformes suggérées, nous appuyons particulièrement, si nous voulons réellement protéger les petits propriétaires, sur l'institution en notre province, d'un crédit urbain par l'intermédiaire de compagnies financières de premier ordre, sous la surveillance ou le contrôle du gouvernement provincial.

Le tout humblement soumis.

Montréal, 19 avril 1937.

RÉVISION DES DIVERS SYSTÈMES DE TAXATION

Les membres de l'Organisme provincial, constitué pour aider à la solution des problèmes affectant la petite propriété, conscients que leurs attributions se limitent aux problèmes affectant directement les petits propriétaires, n'ont pas cru devoir traiter, dans sa plénitude, le sujet si complexe de la révision des divers systèmes de taxation dans la province.

Le gouvernement provincial, pressentant l'importance capitale de modifier les pouvoirs de taxation des gouvernements provincial, municipaux, scolaires et autres, a introduit une législation par la loi numéro 28, de l'honorable Premier Ministre, instituant un organisme pour étudier la question d'une réforme fiscale générale dans la province.

Nous approuvons entièrement cette initiative bienfaisante et nous avons d'avance la certitude que les réformes suggérées rétabliront l'équilibre entre toutes les catégories de contribuables.

Plusieurs suggestions et recommandations importantes nous ont été soumises, au cours de notre enquête et nous croyons qu'elles méritent d'être étudiées et considérées par le nouvel organisme; c'est pourquoi nous avons l'honneur de vous faire part de l'énoncé des principales réformes suggérées:

1° Révision complète du système actuel d'imposition en tenant compte surtout du facteur rendement ou revenu.

2° Impôt provincial ou municipal proportionnel, progressif et progressionnel sur le revenu.

3° Imposition générale d'une taxe de vente.

4° Mode scientifique d'estimation des biens-fonds.

5° Impôt foncier variant d'après les catégories de Biens-Fonds.

6° Impôt scolaire réparti sur les diverses classes de la société.

7° Impôt sur les valeurs mobilières à revenu fixe et à revenu variable.

Volume 40
Juin 1389
N° 11

La Revue du
NOTARIAT

Refonte des lois de l'impot



MÉMOIRE DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES*

IMPOT SUR LES SUCCESSIONS

La Chambre des notaires, par l'intermédiaire de son Conseil, se fait un devoir de mettre à la disposition du législateur l'expérience acquise par les membres de son Ordre au cours de leur pratique journalière, et après enquête faite auprès de ces derniers, suggère respectueusement pour l'amélioration de la dite loi, tant au point de vue de la famille, que de la société en général, les changements suivants :

Au point de vue des principes

1.— Dégrever les petites successions, même s'il fallait pour conserver intacts les revenus de la province, reporter la charge sur les plus importantes :

a) En rétablissant une exemption absolue et sans condition, d'un chiffre raisonnable et proportionné à chaque cas, en faveur de chacune des deux premières catégories de contribuables : ligne directe et collatéraux ;

b) En donnant à tous les enfants, sans restriction et sans condition, l'exemption de mille dollars ($1,000), et en l'étendant aux petits-enfants qui viennent par représentation, comme souche, à la suite de leur père ou mère décédé ; les enfants mineurs ou à la charge des parents devant avoir droit, de ce fait, sans restriction ni condition, à une exemption de trois mille dollars ($3,000) chacun.

---

* Mémoire présenté devant la Commission Montpetit.

Il est une vérité très simple, qui, à cause de sa simplicité même, semble oubliée trop souvent dans nos législatures à savoir : la loi existe pour le plus grand bien des citoyens, non pas pour la plus grande commodité de l'État.

Il est évident que l'impôt sur les successions occupe dans nos lois une place désormais inexpugnable, mais il ne faudrait pas que le fisc, parce qu'il éprouve une certaine facilité à percevoir son impôt à l'occasion du décès d'un citoyen, soit tenté d'élargir d'année en année la brèche qu'il fait ainsi aux fortunes privées, et mette de côté en ce faisant, les grands principes qui régissent notre droit, et qui, plus que jamais, à cause de leur sagesse chrétienne et de leur grande valeur sociale, méritent d'être remis en honneur dans l'application de nos lois.

C'est une vérité que nul ne conteste : l'État se doit de protéger la famille et de favoriser son développement, de prolonger l'effet bienfaisant de ses traditions et de la stabilité sociale qu'elle crée autour d'elle, en sauvegardant dans la mesure du possible son patrimoine et la transmission de ce dernier. En dégrevant les successions dévolues aux parents, il participe à cette œuvre éminemment sociale. De plus, l'État moderne ne peut ignorer ce qu'il y a de juste dans la tendance générale vers une meilleure répartition des richesses, et il se doit de prendre tous les moyens légitimes pour arriver à cette fin. En dégrevant les petites successions pour reporter la charge sur les plus importantes, il travaille de façon efficace, d'une façon directe et certaine à rétablir cet équilibre social si nécessaire et partant si souhaitable.

2.— Exempter sans restriction ni condition, les legs pour fins religieuses, etc.

La charité est universelle, non provinciale. Si le principe d'exemption pour ces sortes de legs vaut, il vaut généralement.

La différence de territoire que la loi pose actuellement est parfois odieuse. On cite le cas d'un père qui aurait un fils missionnaire en Afrique ou même au pays, en dehors de la province, et qui ne pourrait rien léguer à ce fils sans payer tribut à l'État.

3.— NE TAXER LES LEGS PARTICULIERS QUE PROPORTIONNELLEMENT A LEUR CHIFFRE PROPRE ET SELON LE DEGRÉ DE PARENTÉ AVEC LE DÉFUNT, et non pas proportionnellement au chiffre global de la succession.

Il n'est pas équitable que le légataire particulier qui reçoit une somme *fixe* soit taxé *proportionnellement* au chiffre global de la succession. Il se trouve ainsi puni du fait que son bienfaiteur est trop fortuné, en effet, plus ce dernier est riche moins il reçoit. C'est une anomalie qui n'a certainement pas été voulue par le testateur et que la plupart du temps ce dernier n'est pas en état de prévoir.

4.— NE FAIRE JOUER LA TAXE QU'UNE FOIS QUE LES EXEMPTIONS ET LES CHARGES AURONT ÉTÉ DÉDUITES.

A pour but le dégrèvement des petites successions et des successions entre parents.

5.— IMPOSER LA TAXE SUR LE CAPITAL DE LA SUCCESSION, MÊME SI ELLE DOIT ÊTRE PAYÉE PAR L'USUFRUITIER OU LE GREVÉ DE SUBSTITUTION.

6.— TAXER SÉPARÉMENT CHAQUE TRANSMISSION QU'AUTORISENT LES POUVOIRS DE DÉVOLUTION (powers of appointment).

Les remises autorisées par les pouvoirs de dévolution (powers of appointment) sont en réalité des transmissions de biens au sens de la loi, et les personnes qui en bénéficient seraient taxées si les mêmes biens leur étaient dévolus directement. Il est évident que l'interprétation actuelle de la loi favorise certains arrangements légaux, dont l'effet le plus clair et le plus certain est de soustraire les grandes fortunes à au moins une ou deux impositions.

7.— RÉTABLIR CLAIREMENT DANS LA LOI LA QUESTION DE LA SAISINE, en déclarant que la loi ne change rien à ce principe de notre droit, mais ne fait que suspendre son effet, jusqu'à l'accomplissement des conditions imposées par le fisc, i. e. le paiement des droits.

L'article 13, du chap. 29, S. R. Q. 1925 amendé par 20 Geo. V, chap. 28, art. 7, dit : « nulle transmission ne peut se faire « tant que les droits » n'ont pas été payés ». Ce qui semble contredire le très vieux principe de la saisine du droit civil, en vertu duquel « le mort saisit le

vif », principe des plus importants dans l'économie de notre droit, ou du moins s'il n'est pas en contradiction flagrante, il laisse une porte ouverte à la controverse. Cas du legs d'un immeuble à une femme mariée sans stipulation de propre, non paiement des droits, séparation de corps et de biens, où va l'immeuble, à la communauté ou à la femme ?

8.— Établir un délai raisonnable dans lequel les donations avec réserve d'usufruit, etc., sont taxées.

9.— Clarifier l'article 10 et définir l'attitude du fisc vis-a-vis des assurances transportées contre valeur et des assurances prises sur la tête d'une personne pour indemniser l'assuré de sa disparition.

Dans le premier cas, établir par le texte la permission de déduire : le montant avancé, les intérêts et les primes payées s'il y a lieu, par le cessionnaire. Établir aussi qui doit payer les droits, dans le cas d'un transport final, le cessionnaire, et dans le cas d'un transport en garantie, la succession.

Dans le second cas, puisque l'assurance a été prise comme indemnité possible, au cas de décès d'une personne donnée, le tort causé par sa disparition devrait être évalué et déduit.

10.— Conclure des ententes avec les provinces voisines de façon à ce que les biens ne soient taxés qu'une fois.

Il n'est pas suffisant que l'on s'entende pour *diminuer* l'impôt. Il faut arriver à un système où le bien soit imposé soit par l'une, soit par l'autre des provinces. Ces impôts doubles sont absolument vexatoires, surtout quand il s'agit de parts ou actions (ce qui est le cas 99 fois sur cent). Il semble que la loi du domicile devrait prévaloir ici, et que les biens devraient être imposés par la province où demeurait le défunt.

Au point de vue de la procédure

1.— Adopter une rédaction plus claire et plus française ;

2.— Au début de la loi, en définir les termes principaux, et établir immédiatement les catégories de personnes imposables,

pour que dans le texte de la loi on puisse y référer sans être obligé de faire chaque fois leur nomenclature ;

Donner, à cette occasion, les règles générales qui servent à l'évaluation des biens ; ne plus borner ces règles à l'arbitraire de l'évaluation municipale ou de la cote de la Bourse, mais les baser sur les circonstances de temps, de lieu et d'influences internes ou externes inhérentes à chaque bien évalué.

Parmi ces règles :

a) admettre le principe de dépréciation reconnu dans presque toutes les lois d'impôt, (spécialement pour valeurs minières) ;

b) prendre en considération le fait qu'une valeur n'est pas cotée à la bourse, et par conséquent, perd de son prix à cause du défaut de négociabilité ;

c) tenir compte du fait que la disparition du défunt, actionnaire presque unique ou en tout cas principal, d'une compagnie, enlève aux actions de cette dernière une grande valeur ;

d) prévoir un réajustement de l'impôt sur preuve que les biens vendus dans l'année aux conditions du marché n'ont pas donné leur valeur réelle, telle que déclarée au décès.

Les règles qui président à l'opération de la taxe sont d'intérêt public, en ce sens que le contribuable a un intérêt vital à connaître la façon dont il sera traité ; il ne serait que raisonnable que ces règles soient très claires et rendues publiques.

Le principe de la dépréciation est éminemment juste. Il est reconnu par l'économique et sert dans toutes les évaluations sérieuses. Il aiderait grandement à rendre l'évaluation du percepteur plus exacte et plus fidèle.

3.— Remplacer l'échelle actuelle de l'impôt par une échelle où chaque tranche de mille dollars serait taxée séparément et progressivement (comme impôt sur revenu), et rédiger cette partie de la loi de façon à ce qu'elle soit intelligible au contribuable moyen.

L'impôt progressif à part d'être plus clair et plus facile de compréhension que l'échelle actuelle, faciliterait le règlement des successions, parce que chaque tranche de mille dollars, par exemple, étant taxée séparément, les biens découverts postérieurement à une première déclaration ne changeraient rien au taux et n'amèneraient pas de bouleversements catastrophiques.

4.— Exiger que les rapports au fisc soient faits par acte notarié, pour les raisons énumérées au document ci-annexé.

5.— Clarifier et, à cette fin, raccourcir la formule de l'affidavit, de façon à ce que le contribuable qui fait serment de la véracité de son contenu puisse en comprendre la portée.

6.— Abolir l'enregistrement au long des certificats.

7.— Libérer, dans toute succession, sur déclaration sommaire, une somme de mille dollars, pour aider au règlement expéditif de la succession et payer les dettes pressantes.

Les notaires seuls savent quelles difficultés rencontre toute succession à ses débuts à cause du défaut d'argent liquide. Parce que l'établissement des forces de la succession est parfois long et laborieux et que le percepteur de son côté ne peut procéder que lentement, les dettes s'amoncellent, les créanciers s'impatientent, les héritiers essaient d'emprunter à droite ou à gauche et se mettent parfois ainsi sous la coupe de gens qui leur nuisent ou imposent leurs volontés dans le règlement de la succession, et le notaire est la cible naturelle bien que parfaitement innocente, de tous ces gens qui sont tous plus mécontents les uns que les autres.

8.— Permettre la libération de partie ou de la totalité des biens, sur production d'une garantie satisfaisante pour le percepteur (police de garantie, etc.).

Il arrive souvent que des parties importantes d'une succession auraient pu être liquidées de façon avantageuse, si on avait pu dégager ces valeurs à temps, et par contre, il arrive que des successions se liqui-

dent dans des conditions des plus désavantageuses parce que le percepteur n'a pu être désintéressé, la masse n'étant pas suffisamment liquide.

9.— CONTRÔLER L'OUVERTURE DES COFFRETS DE SÛRETÉ DANS LES BANQUES, COMPAGNIES DE FIDEICOMMIS, INSTITUTION DE DÉPOTS OU MÊME CHEZ LES INDIVIDUS, EN EXIGEANT UN PROCÈS-VERBAL NOTARIÉ.

10.— ÉTABLIR UN NOUVEAU SYSTÈME D'APPEL DES DÉCISIONS DU PERCEPTEUR, AU TRÉSORIER DE LA PROVINCE D'ABORD ET A LA COUR SUPÉRIEURE ENSUITE, BASÉ SUR LE SYSTÈME ONTARIEN.

L'appel au Trésorier facilite l'éclaircissement de l'affaire et donne au contribuable l'occasion d'un règlement sans frais de cour. L'appel à la cour supérieure sort l'affaire du domaine privé pour la remettre entre les mains d'une cour de justice.

BUREAUX D'ENREGISTREMENT

1.— COPIES D'ACTES NOTARIÉS ÉMISES PAR LES BUREAUX D'ENREGISTREMENT.

L'article 2178 du code civil fait un devoir au régistrateur de donner à qui le requiert copie des documents enregistrés dans son bureau. Or, il se trouve que la très grande majorité des documents ainsi enregistrés sont des actes notariés.

L'État permet donc au régistrateur de se substituer au notaire, et lui-même il se substitue au notaire (dans les bureaux qui sont sous son contrôle direct) dans l'exercice de l'une de ses fonctions des plus importantes, en enlevant à ce dernier une partie de son gagne-pain. Est-il, en effet, rien de plus personnel, de plus propre au notaire, que la copie de son original ? Il y a donc là un abus évident, que favorise peut-être, mais que ne saurait justifier un certain concours de circonstances.

Aussi longtemps que le notaire est vivant ou qu'il exerce, nul autre que lui ne devrait avoir le droit d'émettre des copies de ses originaux.

On tente de justifier cette pratique par les raisons suivantes :

a) *L'utilité du public.*

L'État a-t-il jamais songé à faire copier les plans des arpenteurs ou des ingénieurs civils, et à les répandre dans le public, tout en se faisant payer, sous prétexte de les mettre à la portée de tous ? Et pourtant le cadastre est une chose aussi importante dans bien des cas que les actes de transmission qui l'effectent.

b) *La copie une fois enregistrée appartient au domaine public.*

Oui, au point de vue publicité, mais à ce point de vue seulement, l'original demeure la propriété exclusive du notaire, et si l'on permet de copier la copie, cette propriété de l'original est illusoire.

c) *La copie émise par le régistrateur n'est pas authentique, par conséquent elle ne saurait faire compétition au notaire.*

Puisque la copie n'est pas authentique, et ne représente pas la meilleure preuve, l'État devrait être la dernière personne qui contribue à la répandre dans le public.

En conclusion, il ne serait que juste que les actes notariés soient exclus de la règle de l'article 2178 du code civil ou en tout cas, il ne serait que décent, si cette règle doit subsister, que l'État charge pour ces copies un tarif *au moins égal* à celui du notaire.

2.— ABAISSEMENT DES FRAIS D'ENREGISTREMENT PAR LA SUPPRESSION DE LA TRANSCRIPTION DES DOCUMENTS.

Cette transcription serait remplacée par une analyse, aussi élaborée qu'il peut être nécessaire, comme le régistrateur la fait d'ailleurs actuellement, quand il donne un certificat de recherches.

Cette analyse qui serait accessible au public, est amplement suffisante dans la majorité des cas. La consultation du document « *in extenso* » pourrait se faire à sa source même ou au moyen de sa copie authentique. A cette fin, la loi devra exiger que tout document produit à l'enregistrement soit authentique, ce qui, en outre de permettre ce changement appréciable dans le mécanisme de notre enregistrement,

serait une protection additionnelle pour le public à plus d'un point de vue.

Ce système rétablirait un ordre actuellement absent mais pourtant bien nécessaire, dans les principes de notre droit.

Présentement, surtout dans les grands centres, la question se pose déjà de savoir où emmagasiner les volumes de transcription. Que sera-ce dans 25 ou 50 ans ?

Or, le but premier de l'enregistrement n'est pas la conservation proprement dite et pour une période indéfinie des conventions intervenues entre particuliers, c'est d'abord de porter à la connaissance des tiers l'existence de contrats qui les intéressent par certains côtés.

La conservation des contrats, comme leur confection d'ailleurs, est proprement du ressort de l'homme de loi, qui doit entourer ces différentes phases de leur existence de toutes les précautions déterminées et fixées d'avance par la loi, et qui a déjà donné à notre pays, en ce faisant, des archives de tout premier ordre et maintenant séculaires.

Ce système remettrait donc chaque chose en place, tout en dégrevant le public de frais onéreux et en désencombrant les bureaux d'enregistrement de documents inutiles.

VARIANTE

ABAISSEMENT DES FRAIS D'ENREGISTREMENT PAR LA SUPPRESSION de la TRANSCRIPTION DES DOCUMENTS.

Cette transcription serait remplacée par le dépôt d'une copie additionnelle. Pour éviter la dispersion ou la disparition des documents, cette copie devrait être reliée par le régistrateur dans un volume aménagé à cette fin. De plus, pour faciliter la classification et rendre possible ce mode de procédure, il faudra que tout document produit à l'enregistrement soit rédigé sur un papier uniforme et cette uniformité ne saurait s'obtenir de façon plus certaine que par l'établissement d'un système de papier officiel. Un pareil système mis sous le contrôle et

l'administration de l'Ordre des notaires, dont les membres, de par la loi et en fait, sont les personnes les plus qualifiées pour la rédaction des conventions privées, aiderait grandement à la clarification des titres de propriété en cette province, et à la guérison des plaies qu'ont infligées à l'application de la loi et surtout à nos cadastres ruraux, les contrats sous seing privé. (Se remettre en mémoire l'état actuel des titres de propriété et du cadastre dans certains comtés, révélé par l'Office du Prêt Agricole). Il rendrait beaucoup plus facile le contrôle des personnes qui rédigent actuellement ces contrats sous seing privé.

Au besoin ces deux sytèmes pourraient se combiner avantageusement. Si l'on tient à la conservation intégrale des documents, le dépôt d'une copie pourrait servir dans le cas des actes de transmission proprement dite ; l'analyse suffirait pour les actes qui n'affectent les immeubles que temporairement. Même avec cette atténuation, il y aurait encore un grand soulagement et pour le public et pour les régistrateurs.

IMPÔT SUR VENTES DU SHÉRIF ET DES SYNDICS, etc.

(*Chap.* 228, *S. R. Q.* 1925, *chap.* 155, *S. R. Q.* 1925, *amendement* 21-22 *Geo. V*, *chap.* 25 *et* 65)

En vertu de cette loi un impôt de 2½% frappe le prix de ces ventes quand il dépasse l'évaluation municipale, ou autrement se calcule sur cette évaluation municipale même.

Avant le changement de 1932, l'impôt était calculé sur le prix de vente s'il était supérieur à la première hypothèque, ou sur la moitié de l'évaluation municipale s'il n'y avait pas d'hypothèque ou si le prix était inférieur à l'hypothèque.

Ce qui veut dire que l'impôt a doublé dans la plupart des cas.

Ces sortes de ventes sont déjà très onéreuses par ailleurs, frais d'avocat, frais de cour et de publication ; il n'est pas de l'intérêt public que le fisc contribue à les augmenter.

La première répercussion de l'énormité des frais qui accompagnent ces ventes est d'effrayer le prêteur sur hypothèque. Il faut songer que la vente au shérif est le recours ou le moyen de protection ultime de ce prêteur. En ces temps de crise, il n'est que prudent pour lui d'en prévoir le coût. Et le calcul se fait infailliblement au détriment de l'emprunteur (ce petit propriétaire que l'on a tant à cœur de protéger) qui y perd son crédit, ou se voit imposer des clauses de dation en paiement pour le moins sévères.

A moins que l'État ne songe à devenir une source universelle de crédit et n'entre définitivement dans le domaine général du prêt sur hypothèque, il lui faudra rétablir la confiance chez les prêteurs-individus et par répercussion le crédit des emprunteurs, en facilitant les opérations qui doivent nécessairement intervenir entre eux à l'occasion du prêt. (A ce propos, le notaire ne peut s'empêcher de faire le rapprochement entre notre système d'exécution et le système français d'exécution parée, infiniment moins coûteux et plus souple). Le fisc contribuerait à cette bonne œuvre en replaçant l'impôt où il était avant l'amendement de 1932 ; ce qui de l'avis général était déjà suffisant.

Par contre, il est un genre de vente publique qui n'est pas imposée actuellement, et qui est invariablement l'occasion d'une aubaine pour l'acheteur, c'est la vente pour taxes faite sous l'empire du code municipal. L'État pourrait imposer ces sortes de ventes sans que la chose ne soit odieuse pour personne, en fixant une somme nominale et fixe de cinq dollars ($5) par exemple, payable pour chaque lot de cadastre ainsi vendu ; une proportion calculée sur le prix de vente qui est très souvent minime, ne paraissant pas intéressante.

LA CHAMBRE DES NOTAIRES.

Le président, Cyrille-F. Delage

Le secrétaire, Arthur Courtois

L'inspecteur des greffes et rapporteur, Roch Brunet

Montréal, le 19 mai 1938.

ANNEXE

EXTRAIT des procès-verbaux de l'assemblée de l'Association du Notariat canadien du district de Montréal, tenue à Montréal, le 20 juin 1935.

. . .

PROPOSÉ par Me Marcel Faribault, appuyé par Me Ulric Joron et unanimement RÉSOLU :

ATTENDU que les articles 14 et 33 de la loi des droits sur les successions obligent tout héritier, légataire à quelque titre que ce soit, donataire en vertu d'une donation à cause de mort ou d'une donation entre-vifs faite dans les cinq ans précédant le décès du *de cujus*, ainsi que tout bénéficiaire d'assurance, exécuteur, fiduciaire ou administrateur, à produire une déclaration établissant en détail l'actif et le passif de la succession ainsi que les droits des bénéficiaires en icelle ;

ATTENDU qu'il est fréquemment impossible aux dites personnes d'effectuer elles-mêmes ces opérations et la détermination de ces droits ;

ATTENDU que cette difficulté se trouve accrue dans les cas de succession vacante, d'absence, de successions dont on ignore si elles seront plus onéreuses que profitables, et dans ceux où le défunt a par son testament créé des usufruits, substitutions, fiducies ou autres situations juridiques sortant du cadre usuel de la dévolution successorale dans les familles ;

ATTENDU que la même difficulté est encore accrue dans les cas où il existait communauté de biens entre le défunt et son conjoint la détermination des droits des époux et de leurs ayants cause ne pouvant alors se faire sans le secours d'un praticien ainsi que la loi l'a sagement reconnu pour les séparations judiciaires de biens ;

ATTENDU que dans chacun des cas ci-dessus mentionnés, aussi bien que dans celui où des mineurs ou incapables sont concernés, le législateur a décrété la nécessité de la confection d'un inventaire, tel qu'il

appert aux articles 90, 292, 343, 463, 662, 686, 919, 946, 1327 et 1342 du code civil ;

ATTENDU que le législateur a pris soin d'organiser spécialement le mode de confection de l'inventaire tel que porté aux articles 1387 et suivants du code de procédure civile ;

ATTENDU que toutes ces dispositions relatives aux inventaires et à leur sécurité proviennent de la sollicitude particulière accordée par le législateur à la protection des incapables et de ceux dont les biens se trouvent sous l'administration d'autrui, dans le but de les éclairer sur leurs droits et obligations en présence d'un légitime contradicteur, de prévenir leur lésion et celle de leurs successeurs en consignant le tout dans un acte authentique ;

ATTENDU par conséquent que ces dispositions constituent une matière d'ordre public et que seule l'introduction de la liberté illimitée de tester a pu permettre aux testateurs d'y déroger en dispensant de faire inventaire ;

ATTENDU que cette dispense étant devenue commune, le législateur a jugé bon d'y remédier dans une certaine mesure en édictant l'article 599*a* du code civil aux fins que les actes relatifs au règlement d'une succession dans lesquelles des personnes frappées d'une incapacité légale sont concernées, fussent faits en forme authentique ;

ATTENDU cependant que cette disposition est incomplète en ce qu'elle ne permet pas de connaître d'un seul coup et dans un seul document les forces d'une succession, les noms, qualités et droits respectifs des bénéficiaires en icelle ;

ATTENDU que si le testateur peut dispenser de faire inventaire, il lui est impossible de dispenser de l'obligation de cette déclaration pour fins fiscales ;

ATTENDU par conséquent que cette déclaration fiscale peut suppléer jusqu'à un certain point au défaut d'inventaire dans les cas où il serait autrement requis ;

C'EST POURQUOI,

Considérant les intérêts de la justice et du fisc lui-même,

Considérant surtout la protection des incapables et autres dont les biens se trouvent sous l'administration d'autrui,

Cette association recommande que la loi des droits successoraux soit amendée en y ajoutant, préférablement après les articles 14 et 23, une disposition se lisant à peu près comme suit :

> « La déclaration requise par l'article précédent, pour être valide, doit être faite par acte notarié portant minute toutes les fois qu'il s'agit de succession immobilière en tout ou en partie, ou de succession dans laquelle des personnes frappées d'incapacité légale sont concernées, ou toutes les fois que par ses dispositions à cause de mort le *de cujus* aura créé un usufruit, une substitution ou une fiducie, ou autrement toutes les fois qu'il aurait dû être procédé à un inventaire suivant les lois générales si le testateur n'en avait dispensé »

Et cette association prie respectueusement la Chambre des Notaires de prendre cette recommandation en sérieuse considération, de l'étudier à sa session prochaine de juillet 1935, et de prendre tous moyens nécessaires ou utiles pour faire adopter un amendement dans le sens proposé à la plus prochaine session de la Législature.

CERTIFIÉ CONFORME.

Montréal, 8 août 1935.

Le secrétaire,
M. FARIBAULT.

Présidence de la Chambre

Par Ulric JORON, LL. L.,
NOTAIRE À MONTRÉAL

Depuis quelques années l'on discute beaucoup la question de la présidence annuelle ou bi-annuelle. (Voir *Rapport du Comité de législation*, 37 *Revue du Notariat*, page 62, et études subséquentes de Mes Henri TURGEON et Sylva TÉTREAULT, 37 *Revue du Notariat*, pages 199 et 352 et ss.). La question doit même revenir devant la Chambre à sa session de juillet prochain.

Il n'y a absolument pas de doute qu'il est légitime pour un notaire d'ambitionner la présidence de la Chambre, et ce « comme couronnement d'une carrière professionnelle irréprochable et toute de dévouement au public », et il se peut qu'un loyal essai de la thèse de Me René Faribault ou de celle de Me Gaétan Valois serait opportun « à l'avantage de la profession plus que des individus», mais aussi à l'avantage de ces derniers.

Je n'ai pas l'intention aujourd'hui de rediscuter cette question au mérite, mais simplement d'attirer l'attention de mes confrères sur le fait que vu les prérogatives actuelles et reconnues au président de la Chambre par le Code du Notariat et les obligations qu'elles engendrent et l'expérience qu'elles nécessitent, on ne pourra raisonnablement, je crois, diminuer la durée du terme d'office du président sans amoindrir l'efficacité de notre sytème, sauf peut-être en modifiant en même temps ce dernier et le Code du Notariat et les règlements de la Chambre des Notaires, de façon à restreindre ou diminuer les pouvoirs, devoirs et charges du président et à augmenter ceux du Conseil en conséquence.

Pour s'en convaincre on n'a, je crois, qu'à jeter un coup d'œil sur les prérogatives, fonctions et devoirs du président d'après le Code et les Règlements de la Chambre. Voyons plutôt :

CODE DU NOTARIAT

Article 163. Les deniers déposés au nom de la Chambre ne peuvent être retirés que sur chèques ou mandats signés par son président et contresignés par son secrétaire-trésorier.

Article 181. Le président de la Chambre est de droit membre et président du Conseil.

Article 187. Le Conseil peut avoir des séances régulières à date fixe et des séances spéciales. *Il tient au moins une séance* régulière *par année* à l'époque et à l'endroit de la session annuelle de la Chambre ; il tient des séances spéciales aux endroits que le président de la Chambre juge convenables.

Article 257. Lorsque la Chambre n'est pas en session, son président a tous les pouvoirs conférés à la Chambre par les articles 255 et 256, relativement au droit d'ordonner l'inspection de greffes.

Article 290. La Chambre ou son président peut ordonner au syndic de porter, en son propre nom, au Conseil, toute accusation suffisamment libellée.

RÈGLEMENTS DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES

Article 4. Toute séance est présidée par le président, etc.

Article 9. Le président maintient l'ordre et le décorum et décide les questions d'ordre, sauf appel à la chambre. Sur cet appel, il n'y a pas de débats. En expliquant une question d'ordre ou de pratique, le *président doit expliquer la règle ou l'autorité* qui s'applique au point en question.

Article 46. Chaque fois que le président est d'opinion qu'une motion est contraire aux règles ou aux privilèges de la Chambre, il signale immédiatement cette irrégularité avant de poser la question et cite la règle ou l'autorité sur laquelle il s'appuie.

Article 66. Les questions d'ordre qui s'élèvent en comité plénier sont décidées par le président, sauf appel à la Chambre.

Article 69. *La convocation des séances du Conseil* se fait *par ordre du président*, au moyen d'un avis envoyé par le secrétaire à chacun de ses membres.

Article 70. Le président de la Chambre préside les séances du Conseil.

Article 106. Le président est *ex officio* membre et président du Conseil et *ex officio* membre de toutes les commissions permanentes, législation, finances, etc.

Article 197. Le secrétaire-trésorier est responsable de la garde de tous les papiers, archives, ameublements, etc., de la Chambre et doit se conformer aux ordres qu'il reçoit de la Chambre, du Conseil *ou du président*.

Article 200. En outre des devoirs indiqués dans les règles précédentes, le secrétaire-trésorier :

5. Ne paie aucune somme d'argent pour les dépenses de la Chambre, du Conseil et des Commissions sans avoir fait approuver le compte par le président de la Chambre, après l'accomplissement des formalités prescrites par le présent règlement.
7. Il se conforme aux instructions qui lui sont données par la Commission des Finances ou son président, par la Chambre, le Conseil ou le président de la Chambre.

Article 201. Le vérificateur des comptes du secrétaire-trésorier qui procède à la vérification dès la clôture de l'année financière, peut être tenu, sur l'ordre du président, de procéder à une vérification sommaire pendant l'année.

Voici en un court résumé les fonctions, droits, devoirs et responsabilités du président, mais ce n'est pas tout, et si le président est actif et dévoué, ce qui est généralement le cas, il s'occupe aussi de beaucoup d'autres questions d'intérêt professionnel et « plusieurs autres fonctions

ne lui sont pas réservées exclusivement, mais sont plus susceptibles de lui échoir ». Comme le disait Mᵉ Sirois, « tout cela demande l'entraînement que vous devinez », et l'on pourrait vraisemblablement dire : Quand le président marche, tout marche !

On objectera peut-être que les fonctions ci-dessus du président sont plutôt usuelles et que ces prérogatives, devoirs et charges n'excèdent pas généralement ceux d'un président d'une compagnie par actions.

D'abord la présidence de la Chambre, comme nous venons de le voir, demande des qualifications spéciales.

De plus, à leur assemblée généralement mensuelle, les administrateurs d'une compagnie par actions, et entre temps, le comité exécutif approuvent antérieurement, ou ratifient subséquemment, d'une manière formelle et spécifique, les actes proposés ou faits par les officiers de la compagnie dans l'exercice ordinaire de leurs fonctions, tandis que le Conseil de la Chambre n'a aucun contrôle sur certains actes de son président. Certains des articles ci-dessus l'indiquent clairement.

Mais, même en admettant que les pouvoirs, devoirs et charges du président de la Chambre n'excèderaient pas généralement ceux d'un président d'une compagnie par actions, il n'en reste pas moins que la présidence de la Chambre est non seulement un honneur mais une charge lourde de responsabilités, et qui demande non seulement des qualifications mais aussi un entraînement très spécial. Comme le dit si bien Mᵉ Sirois (37 *Revue du Notariat*, page 68) : « Ce n'est pas seulement en quelques semaines que celui-ci sera pénétré de son rôle, qu'il connaîtra parfaitement la routine de ses fonctions, qu'il sera prêt à fournir une solution aux questions s'imposant inopinément », sans compter que même s'il est le moindrement actif et désire faire quelque chose de spécial pour la profession, il n'aura certainement pas le temps, en outre de bien remplir ses fonctions ordinaires, de mûrir un programme quelconque, de le présenter, le faire accepter et le mettre à exécution dans l'espace d'un ou deux ans, même si, comme le dit Mᵉ Tétreault, (37 *Revue du Notariat*, page 355), « pour réaliser une œuvre qu'il a à

cœur, il dépense en intensité ce qu'autrement il ne dépenserait qu'en durée ».

Pour toutes ces raisons, je crois donc que l'on devrait bien y réfléchir encore avant de modifier notre système, et si l'on décide d'établir la présidence annuelle ou bi-annuelle, l'on devrait aussi alors, je crois, modifier le Code du Notariat et les règlements de la Chambre dans le sens que je suggère, c'est-à-dire en diminuant au moins quelque peu les pouvoirs, devoirs et charges du président pour augmenter ceux du Conseil en conséquence.

Et je soumets le tout respectueusement.

Ulric JORON.

JURISPRUDENCE

Par Me Henri TURGEON, LL. L.,
NOTAIRE À QUÉBEC

INVALIDITÉ D'UN EMPRUNT SCOLAIRE

L'action a été instituée contre la Commission scolaire de St-Augustin par les détenteurs de billets promissoires signés par le président et le secrétaire de la commission.

La résolution originaire est à l'effet d'autoriser le président à contracter, au nom de la Commission scolaire des emprunts temporaires et de signer des billets promissoires à cet effet, pour désintéresser les entrepreneurs.

Cette résolution ne mentionne aucun montant ni le taux de l'intérêt, ni le délai des emprunts.

La principale question portait sur la validité de la résolution. Or d'après l'article 248 du code scolaire, si une Commission scolaire peut contracter des emprunts temporaires, au moyen de billets, en attendant la perception des taxes, il faut une résolution qui fixe la période de l'emprunt ne dépassant pas six mois, pour un montant n'excédant pas le huitième des revenus de la municipalité scolaire et qui donne les conditions et les termes de l'emprunt.

Au contraire, la résolution sous examen déroge à chacune de ces conditions et donne un mandat illimité au président, ce qui est à l'encontre de l'esprit et de la lettre de la loi scolaire. *Commission scolaire de St-Augustin* c. *Quézel.* [1]

* * *

LOI DU MORATOIRE

Un débiteur hypothécaire vendit son immeuble à Casselman, aux termes d'une vente enregistrée, l'acquéreur n'assumant aucune respon-

---

1. C. B. R. 1937, Tellier, J. C., Dorion, Rivard, Hall (diss.) et Barclay jj., Cf. 64 B. R. 193 (infirmant le jugement *a quo* — Sévigny, J. C.).

sabilité personnelle relativement à l'hypothèque. Ce dernier retrocéda le même immeuble au vendeur, mais ne fit pas enregistrer l'acte de retrocession.. Le créancier hypothécaire se pourvut hypothécairement contre Casselman, le propriétaire apparent, sans lui donner le préavis de trente jours.

Il fut décidé que le tiers détenteur, en l'espèce Casselman, n'avait pas droit à cet avis.

Le juge Rivard, dissident, est d'opinion contraire. *Corporation de garantie de titres* c. *Casselman* [2].

* * *

Vente a réméré et dommages-intérêts

Dans le but d'acquitter sa dette, Gadoury, dans *Léger* c. *Gadoury* [3], vendit un immeuble à son créancier, Léger. Une contre lettre intervint entre les parties où il fut convenu que le vendeur se réservait le droit de reprendre l'immeuble en payant à l'acquéreur le prix de vente par versements, outre d'autres conditions prévues dans la contre lettre, L'acquéreur de cet immeuble le vendit par la suite à un tiers.

L'action en est une en dommages-intérêts contre l'acquéreur à réméré et cela vingt années après la transaction, sous prétexte que sa dette étant payée, l'acquéreur à réméré devait lui retrocéder l'immeuble. mais l'action semble conclure au paiement du prix de vente de l'acquéteur au tiers, ce qui fut accordé par le tribunal, attendu en outre que la contre lettre prévoyait que la vente de l'immeuble devait être appliquer en déduction de la créance due par Léger.

* * *

2. C. B. R. 1938, Rivard, (diss.), Galipeault, St-Germain (diss.), Walsh et Barclay, JJ. Cf. 64 B. R. 229.

3. C. B. R. 1938, Rivard, Galipeault, St-Germain, Walsh (diss.) et Barclay, JJ. Cf. 64 B. R. 251. (confirmant le jugement *a quo* — Cousineau, J.).

Recours du père de famille

Le père d'un enfant mineur de 16 ans a droit de se pourvoir en dommages-intérêts contre l'auteur d'une accusation de vol proférée à tort contre son fils. *Plamondon* c. *Carreau* [4].

* * *

Recours du légataire contre la succession

Par son testament, un testateur lègue l'usufruit d'un certain capital à sa sœur et des sommes d'argent à titre de legs particulier. Les nu-propriétaires et l'usufruitière allèguent que le legs en usufruit a la préférence et que du reste l'actif de la succession n'est pas suffisant pour payer les legs particuliers en entier.

Il fut décidé que le légataire peut obtenir jugement contre la succession pour le plein montant de son legs, quelle que soit par ailleurs la situation financière réelle de la succession. Ce n'est que lors de la distribution des biens que l'on saura définitivement si l'acquittement des legs à titre particulier se fera au marc la livre entre les légataires, sujet aux droits préférentiels que peuvent posséder des légataires. *Lemieux* c. *Potvin* [5].

* * *

Envoi en possession du Souverain

Est irrégulier l'avis dans les journaux précédant la présentation d'une requête d'envoi en possession des biens d'un *de cujus* décédé intestat, ne laissant pas d'héritiers réguliers, si cet avis n'indique pas que les personnes ayant des droits à exercer contre la succession devront présenter leur réclamation devant le Juge. Cette irrégularité affecte nécessairement la requête demandant l'envoi en possession.

4. C. S. 1938, Langlais, J. Cf. 76 C. S. 120.
5. C. S. 1937, Langlais, J. Cf. 76 C. S. 122.

La Banque, dépositaire d'une somme d'argent appartenant au défunt est intéressée à contester la requête d'envoi en possession. *Hadgets et Proc. gén. de Québec req. et Banque Can. nationale* [6].

* * *

Dans une autre affaire d'envoi en possession, *Caille et Proc. gén. de Québec req. et Banque de Montréal* [7], il s'agit de biens d'une personne que l'on prétend absente et que l'on présume décédée, suivant la loi de Québec. Or cette personne n'avait pas son domicile dans la province de Québec ni sa résidence apparemment. En outre le temps écoulé (1919) ni les faits ne font présumer le décès. La requête fut rejetée. Du reste l'avis donné pèche de la même façon que dans l'espèce précédente.

* * *

Dans une autre affaire d'envoi en possession, *Massot et Proc. gén. de Québec req. et Banque d'Epargne* [8], la Couronne réclame un montant de dépôt d'une personne absente, mais dont le domicile est en dehors de la province. Pour les mêmes raisons que dans l'espèce précédente, la requête ne peut être accordée, vu qu'il n'y a pas de preuve ni de présomption de décès, suivant la loi du domicile de la personne décédée.

* * *

L'affaire *Chamberlain et Proc. gén. de Qué. req. et Banque de Montréal* [9], comme l'espèce *Hadgets*, présente une demande d'envoi en possession où l'avis est irrégulièrement donné et les allégués de la requête insuffisants. Ainsi il faut que la personne dont les biens sont sujets à l'envoi en possession soit bien identifiée afin que les héritiers qui pourraient

6. C. S. 1938, Chase-Casgrain, J. Cf. 76 C. S. 149.
7. C. S. 1938, Chase-Casgrain, J. Cf. 76 C. S. 156.
8. C. S. 1938, Chase-Casgrain, J. Cf. 76 C. S. 163.
9. C. S. 1938, Chase-Casgrain, J. Cf. 76 C. S. 167.

être intéressés dans la succession en cause puissent savoir de qui il s'agit et produire leur réclamation.

* * *

CAUTIONNEMENT DE L'HÉRITIER BÉNÉFICIAIRE

Il fut décidé, dans l'espèce suivante, *Despatis* c. *Despatis* [10] que l'obligation de l'héritier bénéficiaire de donner caution existe en autant qu'il a ou aura des fonds à manier. C'est ainsi que l'existence d'exécuteurs testamentaires saisis des biens du défunt libère l'héritier bénéficiaire de cette obligation.

* * *

LOI D'ARRANGEMENT ENTRE CULTIVATEURS ET CRÉANCIERS

D'après la loi d'arrangement entre cultivateurs et leurs créanciers, dès le dépôt d'une proposition de concordat, les biens du débiteur sont sous l'autorité de la Cour. Il s'en suit qu'avant l'expiration des délais relatifs à cette proposition, aucune procédure ne peut être formé sans l'autorisation de la Cour supérieure, que ces procédures viennent d'un créancier ou du sequestre officiel. *Corporation du Comté de Shefford* c. *Pothier* [11].

* * *

BILLET ET ENDOSSEMENT

Dans une affaire de *National Public Finance Corporation* c. *Lecker* [12], un billet à demande fut transporté par le bénéficiaire originaire à la demanderesse. Ce billet était signé par les défendeurs à l'ordre d'une institution. Pendant la possession de cette dernière, les mots suivants

10. C. S. 1938, Fabre-Surveyer, J. Cf. 41 R. Prat. Qué. 291.

11. C. B. R. 1938, Tellier, J. C., Rivard, Hall, St-Germain et Barclay, JJ. (infirmant le jugement *a quo* — Verret, J.) Cf. 64 B. R. 289.

furent ajoutés au-dessus des signatures des défendeurs : *I further waive protest and any notice of protest*. En fait ces signatures étaient sur la face du billet, mais les mots ainsi ajoutés indiquaient leur qualité d'endosseurs. Et alors, comme tels, ils avaient droit au protêt et à l'avis de protêt, en dépit de la renonciation ajoutée après coup. Cette addition est présumée avoir été faite par le bénéficiaire ou à sa connaissance. C'est à ce dernier de prouver que ces défendeurs ne sont pas des endosseurs, mais des souscripteurs. Le cessionnaire prend le billet avec les mêmes vices, puisqu'il l'a acquis après échéance.

* * *

Dation en paiement entre époux

Me Émile Gagnon vient de publier (Cf. 40 *Revue du notariat*, 385) une revue de la jurisprudence relative à la dation en paiement du mari à son épouse et où il conclut à la validité de cette opération, si elle est consentie pendant la solvabilité du mari.

Lorsque le juge Trahan a rendu sa décision admettant la validité d'une dation en paiement par le mari à son épouse, dans l'affaire *Prévost* c. *Aubin* (Cf. 69 C. S. 354, 1931), j'ai fait une étude purement doctrinale de la question (Cf. 34 *Revue du notariat*, 186 et 281).

Si je m'en étais tenu à la seule jurisprudence, peut-être aurai-je conclu comme mon confrère. En lisant la compilation de Me Gagnon, je me suis demandé si je ne devais pas changer d'opinion. Il n'était tout de même pas inutile de revenir sur le problème.

On remarquera en effet que la dation en paiement entre mari et femme est presque toujours faite pour remplir cette dernière d'une donation de deniers faite dans son contrat de mariage.

L'opération juridique d'une dation en paiement, à l'analyse, se décompose en deux opérations. D'abord un paiement d'une dette, chose valide en soi, mais en outre une vente, puisque tous les éléments

12. C. B. R. 1938, Tellier, J. C., Rivard, Hall, St-Germain et Barclay, JJ. (confirmant le jugement *a quo* — Demers, J.). Cf. 64 B. R. 350.

de la vente s'y retrouve. Et c'est précisément sous cet angle que la dation en paiement est sujette à caution, suivant le brocart de droit : *Dare in solutum est vendere.*

Les décisions rapportées sont peu nombreuses et ne sont pas tellement concluantes qu'il faille nécessairement se ranger de ce côté. Il y en a peut-être d'autres. Je n'ai cependant pu en trouver, malgré les recherches.

Ainsi, dans l'affaire *Arthur* c. *Baillargeon* (Cf. 55 C. S. 360 ; loc. cit. 40 *Revue du notariat*, 388), il ne s'agit pas d'une dation en paiement, mais d'un transport de billet par le mari détenteur du billet à son épouse. Le point à décider en fut un de procédure ou de capacité d'instituer une action.

Dans *Larivière* c. *Gauthier* (Cf. 59 C. S. 420 ; loc. cit. 389), il s'agissait d'un transport de droits dans un bail par le mari à sa femme en paiement ou en acompte de ce qu'il lui devait d'après son contrat de mariage. Si je comprends bien les faits de cette affaire, ce qui a été transporté à l'épouse, ce sont les revenus d'un loyer, donc de l'argent. Ce n'est donc pas la dation d'une chose en paiement, mais d'une créance, ce qui est tout comme remettre de l'argent. En outre le problème principal en jeu dans cette clause porte plutôt sur l'article 1301 c. c.

Nous avons critiqué l'affaire *Prévost* c. *Aubin* (Cf. 69 C. S. 354 ; 34 *Revue du notariat*, 186, 281). Inutile d'y revenir.

Dans *Girard* c. *Veer* (cause non rapportée,) loc. cit. p. 391), le juge Noël Belleau a reconnu la validité d'une dation en paiement par le mari à son épouse.

Il en est de même dans une cause *ex parte Gagnon et vir req.* (Cf. 16 R. P. 204, C. S. 1914 ; loc. cit. 395). Ici c'est une autorisation judiciaire demandée par le mari et son épouse aux fins d'effectuer une dation en paiement. Comme il ne s'agit pas d'une affaire contestée, je ne crois pas que l'on puisse s'y appuyer comme jurisprudence établie.

Henri TURGEON.

Chambre des notaires
de la Province de Québec

TROISIÈME SESSION DU XXIIIIÈME TRIENNAT

Avis est par le présent donné que la troisième session du XXIIIe Triennat de la Chambre des notaires de la Province de Québec aura lieu à Montréal, au Nouveau Palais de Justice, MARDI, le douzième jour du mois de juillet mil neuf cent trente-huit, à dix heures du matin (heure d'été), et que les clercs-notaires ci-après nommés ont donné avis qu'ils se présenteront pour subir l'examen d'admission à l'exercice du notariat, savoir :

District de Beauce :

M. MORIN, Joseph-Théodore-Paul, Ste-Marie.

District d'Iberville :

M. LEMIEUX, Joseph-Amédée-Isaïe, L'Acadie.

District de Joliette :

MM. MARSOLAIS, Joseph-Eugène-Henri, St-Esprit (Montcalm).
MUNN, Joseph-Freddy-Roger, St-Jacques (Montcalm).

District de Montmagny :

M. HÉBERT, Hubert-Evariste-Georges-Henri, Montmagny.

District de Montréal :

MM. CARDINAL, Joseph-Jean-Paul, Montréal.
FEENEY, Joseph-Jacques-Denis, Laprairie.
GOULET, Joseph-Roger-Arthur Godin, Montréal.
LÉVESQUE, Joseph-Bernard-Athanase-Yves, Montréal.
SAVIGNAC, Joseph-Roméo-Roland, Montréal.

District de Québec :

MM. BROWN, Joseph-James-Henri, Québec.
LANGLOIS, Joseph-Édouard-Daniel, Beauport.
ROY, Marie-Joseph-René-Edmond, Lévis.

District de Saguenay :

M. SIMARD, Joseph-Alphonse-Edmour, Baie St-Paul.

District de Terrebonne :

M. LÉONARD, Joseph-Jean-Paul, St-Jérôme.

District de Trois-Rivières :

MM. CHARTIER, Joseph-Clément-Benoit, Champlain.
LEBLANC, Joseph-Casimir-Léo, Batiscan (Champlain).

Le présent avis est donné conformément aux articles 229 du Code du Notariat, 23 George V, chapitre 80, et 168 des Règlements de la Chambre des notaires.

Le secrétaire,
Arthur Courtois.

Montréal, le 27 juin 1938.

Board of Notaries of the Province of Quebec

●

THIRD SESSION OF XXIIIRD TRIENNAT

Notice is hereby given that the third Session of the XXIIIrd Triennat of the Board of Notaries of the Province of Quebec will take place at Montreal, in the New Court House, on TUESDAY, the twelfth day of July, nineteen hundred and thirty-eight, at ten o'clock in the morning (daylight saving time), and the following named Notarial Students will present themselves before the said Board of Notaries to undergo the examination required for their admission to the Notarial profession, viz :

District of Beauce :

M. MORIN, Joseph-Théodore-Paul, Ste-Marie.

District of Iberville :

M. LEMIEUX, Joseph-Amédée-Isaïe, L'Acadie.

District of Joliette :

MM. MARSOLAIS, Joseph-Eugène-Henri, St-Esprit (Montcalm).
MUNN, Joseph-Freddy-Roger, St-Jacques (Montcalm).

District of Montmagny :

M. HÉBERT, Hubert-Evariste-Georges-Henri, Montmagny.

District of Montréal :

MM. CARDINAL, Joseph-Jean-Paul, Montréal.
FEENEY, Joseph-Jacques-Denis, Laprairie.
GOULET, Joseph-Roger-Arthur Godin, Montréal.
LÉVESQUE, Joseph-Bernard-Athanase-Yves, Montréal.
SAVIGNAC, Joseph-Roméo-Roland, Montréal.

District of Québec :

MM. BROWN, Joseph-James-Henri, Québec.
LANGLOIS, Joseph-Édouard-Daniel, Beauport.
ROY, Marie-Joseph-René-Edmond, Lévis.

District of Saguenay :

M. SIMARD, Joseph-Alphonse-Edmour, Baie-St-Paul.

District of Terrebonne :

M. LÉONARD, Joseph-Jean-Paul, St-Jérôme.

District of Trois-Rivières :

MM. CHARTIER, Joseph-Clément-Benoit, Champlain.
LEBLANC, Joseph-Casimir-Léo, Batiscan (Champlain).

The present notice is given according to articles 229 of the Notarial Code, 23 George V, chapter 80, and 168 of the Rules of the Board of Notaries.

Arthur COURTOIS,
Secretary.

Montreal, June 27, 1938.

8° Impôt sur les appareils des compagnies de services publics.

9° Impôt spécial d'améliorations locales réparti sur l'ensemble des propriétés des cités et villes.

10° Impôt unique:

A.—Taxation sur l'immeuble pour le propriétaire.

B.—Taxation sur l'immeuble et sur le capital, pour les compagnies à responsabilité limitée.

C.—Taxation spéciale pour le locataire.

11° Classification de l'impôt au point de vue économique: impôts sur le revenu, la propriété et les consommations.

12° Classification de l'impôt au point de vue administratif: impôts directs et impôts indirects.

Cette simple énumération, qui est loin d'être complète, suffit, cependant à démontrer la complexité du problème de la taxation dans la Province et justifie pleinement l'institution de votre nouvel organisme.

Le tout humblement soumis.

Montréal, 26 avril 1937.

* * *

MODE SCIENTIFIQUE D'ESTIMATION MUNICIPALE

Les membres de l'organisme provincial, au cours de leur enquête à travers la province, ont constaté dans diverses cités, villes et municipalités et tout spécialement à Montréal, des différences injustes et arbitraires, dans l'estimation de certains terrains et bâtisses, dans un même quartier d'une même ville et ce au grand détriment des petits propriétaires.

Nous avons la preuve officielle qu'en général les gros immeubles sont sous-estimés et cet état de choses prive les villes de revenus considérables. Il est reconnu qu'à Montréal notamment, les gros immeubles, depuis un certain nombre d'années, ont bénéficié d'une diminution

considérable d'estimation, tandis que les petits propriétaires ont conservé sensiblement la même estimation.

Il découle de ce qui précède que la valeur imposable des immeubles sera considérablement augmentée si un mode d'estimation scientifique, juste et équitable était adopté; les revenus des villes se trouveraient ainsi augmentés et permettraient de réduire le taux de la taxe, au bénéfice du petit propriétaire.

En conséquence, nous recommandons fortement qu'un système d'estimation de la propriété foncière, établi sur une base technique et scientifique, soit décrété, immédiatement, par la législature et applicable, d'une façon uniforme à toutes les cités, villes et municipalités de la province.

Ce travail de réestimation devrait être entrepris par des techniciens, sous la surveillance d'une commission municipale permanente, composée d'ingénieurs civils, architectes, entrepreneurs constructeurs et agents d'immeubles.

Nous suggérons de plus que le gouvernement institue un TRIBUNAL D'ARBITRAGE, composé de techniciens et d'experts en immeubles, qui règlerait d'une façon définitive les divergences d'opinion qui surgiraient entre les propriétaires et la commission municipale, relativement à la fixation de leur évaluation ; nous demandons donc de changer le mode de revision qui se fait actuellement par l'intermédiaire des conseillers municipaux. Ce TRIBUNAL D'ARBITRAGE pourrait diriger ou faire préparer la réestimation dans les cités, villes et municipalités qui en feront la demande ou à la réquisition de corps publics qui justifieront de la nécessité de cette estimation ou revision.

Après avoir étudié et comparé les divers systèmes d'estimation en usage en Amérique, les membres de l'organisme en sont venus unanimement à la conclusion que le meilleur mode d'estimation et le plus équitable est celui qui est basé sur la valeur réelle de la propriété foncière. Nous entendons par valeur réelle des bâtisses, non pas celle de la doctrine et de la jurisprudence mais bien celle qui a une base technique

déterminée par la valeur intrinsèque ou de remplacement des bâtisses; il faut tenir compte de la dépréciation résultant de l'état d'entretien, des améliorations ou transformations apportées à la propriété.

Les terrains seront évalués suivant leur valeur courante, d'après les fluctuations économiques générales et particulières.

Il importe que le travail de réestimation, à Montréal, soit fait incessamment afin que le nouveau rôle soit mis en force dès l'année 1938, et que toutes les formalités légales soient suspendues, si nous voulons apporter un soulagement au petit propriétaire, avant qu'il ne soit dépossédé de son bien.

Pour démontrer que l'estimation de la propriété foncière, à Montréal, est faite sur des données inexactes, sans aucun mode scientifique, nous croyons utile d'annexer à ce rapport les cédules suivantes:

Cédule « A »

Plan-diagramme des terrains situés autour de la Place d'Armes, à Montréal, montrant les variations surprenantes et inexplicables, dans la valeur de l'estimation, au pied carré, pour chacun de ces terrains. Pour s'en convaincre, il suffit de constater que le terrain, situé côté est de la Place d'Armes, sur lequel est construit l'édifice Aldred, est évalué à $16.00 le pied carré lorsque celui sur lequel est bâti l'immeuble de Royal Insurance Company, situé côté ouest de la Place d'Armes à quelques pieds de distance; est évalué à $32.27 le pied carré, et que le terrain appartenant à La Prévoyance, situé coin St-Jacques et dans la côte de la Place d'Armes; est estimé à $30.00.

Cédule « B »

Plan-diagramme de tous les terrains du quadrilatère comprenant les rues Stanley à l'ouest, Burnside au nord, Aylmer à l'est et Dorchester au sud, avec la rue Ste-Catherine au centre, dans la cité de Montréal.

Il est démontré par les estimations apparaissant au plan qu'il y a disproportions d'estimations qui ne peuvent être expliquées que par une

incompétence flagrante ou un favoritisme éhonté de la part des estimateurs municipaux.

Cédule « C »

Nous annexons de plus à ce rapport un tableau démontrant les sous-estimations d'une vingtaine de grosses propriétés, à Montréal, faisant perdre à la Cité, un revenu d'au delà de $1,500,000. par année. Cette perte est en définitive supportée par plusieurs centaines de petits propriétaires, qui eux n'ont pas eu de réajustement d'estimation ou d'allègement de leur charge, car leurs propriétés sont estimées, en général, à leur pleine valeur.

Cédule « D »

Le tableau annexé démontre les valeurs comparatives, pour fin d'estimation municipale, de six gros immeubles, type *Loft Building* situés à Montréal.

Nous tenons à signaler que la valeur d'estimation, au pied cube, pour ces immeubles modernes et à l'épreuve du feu, varie de 11 cents à 23.8 cents, lorsque le coût de construction pour ce genre d'immeuble est au moins le double; il est à remarquer, que, dans certain cas, les propriétaires ont réussi à faire diminuer leur valeur d'estimation de 1933 à 1936.

Pour toutes ces raisons et pour bien d'autres mentionnées dans les mémoires qui vous ont été remis, les membres de l'organisme provincial recommandent qu'une réestimation générale, urgente et immédiate, doit être entreprise, à Montréal, notamment.

En procédant à la réestimation dans toutes les cités, villes et municipalités de la province, nous croyons que des anomalies semblables seraient constatées et c'est pourquoi nous avons demandé la réestimation de la propriété foncière dans toute la province. Nous sommes convaincus que par ce moyen l'on allègerait le fardeau des petits propriétaires.

Le tout humblement soumis.

Montréal, le 17 avril 1937.

CAPITALISATION DES ARRÉRAGES DE TAXES

Monsieur le Ministre,

Pour nous rendre au désir que vous avez exprimé, les membres de l'organisme provincial constitué pour aider à la solution des problèmes affectant la petite propriété, ont l'honneur de soumettre à votre considération, leurs recommandations définitives sur la capitalisation des arrérages de taxes, dans toutes les municipalités, cités et villes de la province.

Nos recommandations représentent les conclusions auxquelles nous sommes arrivés unanimement, après étude de toutes les suggestions et demandes soumises à notre examen, par tous les individus, associations et corps publics qui ont comparu devant nous et nous ont fait parvenir des mémoires.

Nous recommandons qu'une législation soit édictée couvrant, autant que possible, les données suivantes:

1° Les cités, villes et municipalités de la province de Québec sont autorisées à emprunter le montant entier, capital et intérêts, qui leur sont dus pour arrérages de taxes foncières, municipales et scolaires, taxes générales et spéciales, jusqu'au 30 avril 1937, où jusqu'à l'expiration de l'année fiscale la plus rapprochée de la sanction de la présente loi.

Cet emprunt devra être effectué pour une période variant de 25 à 30 ans remboursable en capital et intérêts, par annuités constantes, avec faculté de remboursement complet ou partiel avant terme. Chaque cité, ville et municipalité devra pourvoir en même temps à la mise en force d'un système efficace de perception susceptible d'assurer le recouvrement des arrérages susdits.

2° Chaque cité, ville et municipalité aura le pouvoir et devra décréter par résolution, qui aura force de loi, après qu'elle aura été publiée deux fois dans la gazette officielle de Québec et un nombre de fois jugé nécessaire dans les journaux de la localité;

(a) Que toutes les taxes foncières, générales et spéciales, échues avant le 1er mai 1937 et non encore payées seront payables, en capital et intérêts, par versements trimestriels, égaux et consécutifs, dont le 1er sera échu et exigible un mois après la première publication dans la gazette officielle, et cela pendant un terme variant de 25 à 30 ans et suivant une annuité qu'elle aura fixée variant de 6% à 8%; dans ce taux de 6% à 8% est compris une compensation de 1-2 de 1% à 1% à être fixé par chaque cité, ville et municipalité, pour défrayer les dépenses de perception et pourvoir aux pertes possibles.

(b) Que les taxes courantes affectant les mêmes immeubles seront aussi payables trimestriellement et recouvrables en même temps que les versements sur les arrérages, sujets aux mêmes conditions et sanctions;

(c) Que, nonobstant toute loi à ce contraire, les arrérages susdits et les taxes courantes affecteront les immeubles qui les doivent avec le même privilège qu'a la cité, ville et municipalité, actuellement et cela jusqu'au complet remboursement, sans être purgé par le décret ou la vente au shérif.

(d) Que le défaut de payer un versement trimestriel en entier permettra à la cité, ville et municipalité qui y sera tenu, de signifier un avis sommaire aux locataires ou autres *occupants* de l'immeuble affecté obligeant ces derniers à payer leur loyer ou redevances à la cité, ville et municipalité avant tout autre transport, et cela, jusqu'à concurrence des montants en souffrance, des intérêts et des frais encourus.

(e) Que, nonobstant tout transport de loyer, le défaut de payer deux versements trimestriels, obligera la cité, ville et municipalité de faire vendre l'immeuble affecté, suivant les formes établies par 24 Geo V, c. 71, art. 11 (deux derniers paragraphes) pour les montants en souffrance, les intérêts et les frais.

(f) Que la cité, ville et municipalité ait, nonobstant toute loi à ce contraire, le privilège de faire vendre chaque immeuble affecté à charge des annuités restant alors dues en capital, intérêts, frais et acces-

soires, payables à l'avenir, chaque année, comme par le passé (Application de la permanence de la charge suggérée par MM. Tardif, Drouin et Fortier).

(g) Et que les débiteurs auront toujours le privilège de payer leur dette avant terme à la fin de chaque année, en donnant un avis de 30 jours, en bénéficiant d'un crédit proportionnel au temps couru, suivant le tableau établi d'avance.

3° Chaque cité, ville ou municipalité pourra déterminer d'autres conditions non contraires aux présentes, dans un contrat que le propriétaire devra signer avec le trésorier de la cité ou son fondé de pouvoir, dans le but de rendre efficace le bon fonctionnement du système; et stipulant, en outre de tous les détails sur les arrérages de taxes, le montant et la perception de la taxe annuelle courante.

4° Le produit des emprunts et tous les encaissements devront être déposés à un compte spécial de la cité, ville ou municipalité ou placés jusqu'au paiement des annuités, sur des obligations de la Province de Québec et ces encaissements serviront au remboursement des emprunts bancaires, à payer les annuités aux échéances, les frais d'administration du système et s'il y a surplus à la fin de chaque année, ce surplus devra être employé au rachat des obligations déjà émises par la cité, ville ou municipalité ou ajouté à son fonds d'amortissement.

5° Pour assurer davantage le bon fonctionnement du système, la cité, ville ou municipalité devra créer un département spécial de perception et d'administration, assujetti aux conditions prévues à l'article 2,-3 et 4 sous la surveillance de la cité, ville ou municipalité; mais cet organisme, une fois établi, ne pourra être changé, modifié ou remplacé que sur requête présentée à la cour Supérieure, établissant un préjudice grave. Le jugement de la cour Supérieure sera final et sans appel

6° Pour assurer un meilleur fonctionnement de tout le système nous en sommes venus unanimement à la conclusion que le gouvernement provincial devrait, par l'intermédiaire d'une ou deux personnes compétentes, relevant de la commission Municipale de Québec, orga-

niser ce système dans chaque cité, ville ou municipalité d'une façon efficace et uniforme et en surveiller l'exécution aussi parfaite que possible, car le gouvernement provincial est grandement intéressé au bon crédit des cités, villes ou municipalités de la province.

7° Pour permettre aux cités, villes et municipalités actuellement en régie sous le contrôle de la commission Municipale, de jouir des bénéfices de la capitalisation des arrérages de taxes et d'en faire bénéficier leurs contribuables nous recommandons au gouvernement de la province de Québec d'accorder sa garantie, sous la forme qu'il déterminera, afin de permettre à chacune d'entre elles de capitaliser leurs arrérages de taxes.

8° Nous recommandons que le remboursement des taxes payées par subrogation soit laissé entièrement à la discrétion du débiteur hypothécaire et que les cités, villes et municipalités soient obligées de considérer ces paiements faits par subrogation comme n'ayant jamais été effectués, elles seront obligées de les rembourser aux créanciers subrogés et d'effectuer un emprunt additionnel en conséquence.

9° Le créancier hypothécaire pourra toujours exercer ses recours de droit contre son débiteur si les annuités pour les arrérages de taxes ou si les taxes courantes ne sont pas acquittées à leurs échéances.

10° Dans la cité de Montréal surtout le problème des arrérages de taxes sur les lots vacants justifierait une législation particulière prolongeant le terme de remboursement et échelonnant les paiements par annuités progressives. Cette capitalisation des arrérages de taxes sur les lots vacants ne vaudra en autant qu'il y aura révision du système d'imposition établissant une loi générale repartie sur toutes les propriétés de la ville au lieu d'une taxe spéciale particulière à chaque quartier.

Le tout humblement soumis.

Montréal, le 30 mars 1937.

* * *

VENTE POUR TAXES
VENTE PAR LE SHÉRIF

1° *Vente pour arrérages:*

Les membres de l'organisme provincial constatent que le procédé de vente des propriétés pour arrérages de taxes, dans la cité de Montréal, est trop onéreux et trop lent.

Nous recommandons que le mode de vente employé notamment dans les cités de Québec et Trois-Rivières, par l'intermédiaire du greffier au lieu du shérif comme à Montréal est plus rapide, plus satisfaisant et évite des frais de cour inutiles.

Toutefois, si le gouvernement accepte notre suggestion, il devra modifier cette procédure de vente par le greffier, afin de ne pas obliger le créancier hypothécaire adjudicataire de l'immeuble, d'acquitter le montant entier du prix d'adjudication, tel que cela se produit lors d'une vente par le shérif.

Par le fait de la consolidation des arrérages de taxes, dont le gouvernement de notre province fera profiter les petits propriétaires, les ventes de propriétés pour arrérages de taxes seront temporairement évitées.

Nous suggérons pour l'avenir que chaque cité et ville ait recours aux lois générales et particulières qui les régissent, sujet à la modification ci-dessus, pour ce qui concerne Montréal.

2° *Frais du shérif:*

Les membres de l'organisme provincial préconisent la réduction des frais de vente d'immeubles par le shérif. Le système actuel prête à de nombreux inconvénients, dont les principaux sont: les frais trop élevés, les ventes à vils prix, les abus du créancier accapareur. D'une façon générale il entrave le prêt hypothécaire.

Le créancier est moins tolérant parce qu'il craint les déboursés trop élevés qu'il devra supporter lors de la vente. Le propriétaire débiteur est souvent dépouillé inutilement de son bien; comme conséquence il devient un membre inutile de la société et est souvent au crochet de

ses concitoyens. On n'ignore pas que le propriétaire reste responsable de la différence entre le montant total de sa dette, plus les intérêts et les frais accumulés, et le montant presque toujours dérisoire qu'il reçoit pour sa propriété.

Cet état de chose paralyse les prêts hypothécaires et amène l'imposition de toutes sortes de clauses vexatoires et abusives, comme la dation en paiement, la demande d'administration, la vente à réméré, etc., Cela favorise aussi les exploiteurs qui font vendre ou acheter à vil prix les immeubles sur lesquels ils ont consenti un prêt et qui restent les créanciers personnels de ceux qu'ils ruinent.

Lorsque le créancier hypothécaire ou son représentant prend possession, par lui-même ou par personne interposée, ou devient adjudicataire immédiatement de l'immeuble vendu par le shérif, nous recommandons que le débiteur hypothécaire soit libéré entièrement de toute responsabilité personnelle ou hypothécaire.

Les membres de l'Organisme provincial recommandent que la procédure d'obtention de jugement avant exécution soit simplifiée et rendue moins onéreuse, dans l'intérêt des petits propriétaires.

Nous suggérons deux réformes:

1° Droit de saisir l'immeuble hypothéqué sans recours à un jugement, par une simple requête, dans la forme édictée par la loi de l'Office du crédit rural provincial.

2° Droit pour le créancier hypothécaire de recourir, à sa discrétion, à une autre procédure, appelée l'EXÉCUTION PARÉE, qui s'obtient par la délivrance d'une *grosse notariée*. Cette procédure usitée en Europe, notamment en France, permet au créancier, d'un objet liquide, et d'une chose certaine, de se dispenser de recourir aux tribunaux pour obtenir un jugement avant exécution, tout en permettant au débiteur de présenter sa défense, s'il y a lieu, et en évitant au petit propriétaire des frais légaux très considérables et absolument inutiles.

Nous attirons l'attention des autorités provinciales sur les recommandations qui nous ont été faites, concernant la réduction des taxes

de 2 1-2% et 1% imposées par le gouvernement lors d'une vente au shérif.

Le tout humblement soumis.

Montréal, le 13 avril 1937.

* * *

RESPONSABILITÉ PERSONNELLE DU DÉBITEUR HYPOTHÉCAIRE

Les membres de l'Organisme provincial ont pris connaissance de diverses recommandations faites par des individus, des associations de notaires, de corps publics sur cette responsabilité personnelle et après examen, en viennent unanimement à la conclusion que le fait de tenir le débiteur d'une créance hypothécaire responsable de sa dette, durant 30 ans après l'échéance de celle-ci est une cause d'inquiétude permanente et d'ennuis parfois très graves. En effet, nombre de débiteurs se sont vus ruinés pour avoir été appelés à rembourser des emprunts qu'ils avaient contractés depuis de nombreuses années. Cet état de choses est de nature à nuire aux transactions immobilières à cause des risques qu'elles comportent.

L'emprunteur ne devrait être responsable du capital et des intérêts que tant qu'il demeure propriétaire de l'immeuble donné en garantie du prêt.

Si l'emprunteur vend la propriété, avant l'échéance du terme de l'hypothèque, nous recommandons que sa responsabilité cesse si le créancier accordait par écrit ou autrement du délai au détenteur de l'immeuble. Même si aucun délai n'est accordé par le créancier à un tiers acquéreur, qui a assumé personnellement la dette, nous recommandons que le débiteur originaire soit libéré de plein droit, de toute obligation de payer cette créance, cinq années après l'échéance de ladite créance et que le Code civil soit amendé en conséquence.

Les gens seraient moins craintifs pour acheter des propriétés et le nombre de propriétaires augmenterait dans notre province.

Le tout humblement soumis.

Le tout humblement soumis.

Montréal, le 19 avril 1937.

* * *

CONVENTION COLLECTIVE DU TRAVAIL

Le salaire minimum des employés n'est plus déterminé par l'entente entre le patron et l'ouvrier, ni même par le contrat d'une entreprise particulière, mais par la loi (1934).

Les propriétaires refusent, pour les réparations d'entretien à leurs propriétés, d'être liés par les contrats collectifs conclus seulement entre les ouvriers et les entrepreneurs. Nous recommandons de nommer un COMITÉ PARITAIRE PERMANENT, formé des Syndicats Catholiques et Nationaux et du Conseil des Métiers et du Travail ainsi que des représentants de l'Union des ligues de propriétaires de la province de Québec Inc., pour régler les relations des propriétaires et des ouvriers, tout spécialement pour l'établissement d'une échelle de salaire et le règlement des difficultés.

Les propriétaires qui ne sont pas entrepreneurs de profession, n'ont pas été parties, à la convention collective du travail relative aux métiers du bâtiment et ne peuvent être sujets à son application, surtout lorsqu'il s'agit de réparation d'entretien, c'est-à-dire des petites réparations ou des travaux d'entretien sur leurs propriétés résidentielles, à logement unique ou multiple, incluant les maisons à appartements, mais excluant les propriétés commerciales et édifices à bureaux.

Cela ne s'applique donc pas à la construction de nouvelles maisons ou à de grosses réparations au sens du Code civil, de la doctrine et de la jurisprudence.

Les motifs qui militent en faveur de nos recommandations sont notamment:

1° Les propriétés sont négligées car plusieurs propriétaires ne peuvent payer le montant déterminé par la loi;

2° Les ouvriers restent chômeurs par suite du faible pouvoir de gain de la majorité des propriétaires;

3° La loi actuelle crée un réel monopole du travail en faveur de puissantes organisations syndicales au détriment de braves ouvriers qui, sans être spécialisés dans aucun métier en particulier, sont habiles à faire un peu de tous les ouvrages. En vertu de la loi actuelle seuls les ouvriers ayant un certificat de compétence peuvent travailler généralement aux réparations d'entretien des propriétés dans les régions où existe une convention collective.

C'est ainsi que pour faire une petite réparation dans un logis, s'il faut scier une tringle, souder un morceau de tôle, remettre un peu de plâtre, couvrir de papier-tenture une partie de mur et repeinturer un coin de la porte, le propriétaire devra faire venir cinq hommes, soit: un plombier, un plâtrier, un tapissier, un menuisier et un peintre. Sans quoi le propriétaire et l'ouvrier peuvent être poursuivis devant les tribunaux criminels, chacun sous cinq accusations différentes et être condamnés chacun à cinq amendes.

Il n'y a pas de doute que cet état de chose est nuisible aux propriétaires et aux ouvriers.

Ce que nous proposons c'est un moyen de venir en aide aux propriétaires en soustrayant à l'application de cette loi.

Le tout humblement soumis.

Montréal, le 6 avril 1937.

* * *

REMPLACEMENT DES TAUDIS PAR DES HABITATIONS SALUBRES

Les membres de l'Organisme provincial, au cours de leur enquête à travers la province, ont constaté, sauf à certains endroits, que l'industrie de la construction depuis plusieurs années est dans un état de stagnation qui affecte tous les corps de métiers de même que les techniciens et les industries connexes.

Nous annexons au présent rapport des statistiques et des graphiques démontrant la régression dans ce domaine, à Montréal et dans tout le Canada, pour la période de 1917 à 1936. Il est reconnu, d'après l'expérience, qu'il entre dans la construction d'habitations 80% de gages et à peine 20% de matériaux, ce qui permet de réaliser le marasme créé par le ralentissement général de la construction, parmi la classe ouvrière qui n'a pas d'autre alternative que de chômer au dépens des gouvernements.

Cette classe d'ouvriers de la construction est, comme conséquence, sans ouvrage et leur famille est parfois contrainte de vivre dans des masures ou encore dans des logis insalubres. Le petit propriétaire est également affecté par cette situation car, s'il ne touche pas de loyer, il se trouve sans revenu et risque fort de perdre sa propriété.

La suppression des habitations insalubres améliorerait sensiblement la santé publique et abaisserait le taux effarant de la mortalité infantile. Le remplacement des taudis par des habitations salubres contribuerait à stabiliser la structure financière des vieilles paroisses, à maintenir, dans leur limite, la saine population et à élever le niveau moral de toute la population de la localité, en améliorant ses conditions de vie.

Nous tenons à souligner le succès des entreprises de ce genre, dans certains pays d'Europe, notamment en Angleterre, qui ont entrepris la renovation des taudis comme remède partiel au chômage et pour stimuler les initiatives privées. En Angleterre, le gouvernement a aban-

donné les travaux publics pour porter ses énergies vers la démolition des taudis et la reconstruction des logements salubres, considérant que cette politique est moins dispendieuse pour l'État et plus efficace pour enrayer le chômage.

Il est admis que le ralentissement de l'industrie et l'arrêt presque complet dans la construction, à Montréal, contribuent dans une large mesure à faire du chômage une institution quasi-permanente. Pour remédier d'une façon appropriée à cet état de choses, les membres de l'Organisme provincial, à l'exception de monsieur Emery Sauvé, qui a exprimé sa dissidence, recommandent à l'unanimité, que le gouvernement provincial, favorise aussitôt que possible, l'exécution d'un programme de construction en série d'habitations salubres, dans la cité de Montréal, ou dans tout autre endroit qu'il jugera opportun. Un programme de cette nature nécessitera une étude approfondie des besoins et des demandes des propriétaires de la localité où cette entreprise sera mise à exécution, et devra être appliqué avec prudence et progressivement.

Nous suggérons donc, au gouvernement de la province s'il juge opportun d'accepter notre recommandation, de s'entendre avec les autorités municipales pour déterminer un programme de remplacement des taudis par des habitations salubres.

Le tout humblement soumis.

Montréal, le 20 avril 1937.

* * *

URBANISME ET PLAN D'ENSEMBLE

Quiconque a voyagé, en dehors de la province, constate que nos villes n'ont pas été construites et développées suivant un plan d'ensemble dûment étudié et propre à répondre aux exigences d'une ville moderne. Il est à craindre que même les nouveaux quartiers, dans plusieurs

villes importantes, seront démodés dans quelques années et nécessiteront des dépenses publiques considérables qui auraient pu être évitées, si la notion d'urbanisme avait prévalu dans l'esprit de nos administrateurs.

Les membres de l'Organisme provincial, pour empêcher la répétition de ces erreurs, recommandent au gouvernement, d'instituer une Commission provinciale d'urbanisme relevant du département des affaires municipales, chargée de faire adopter un plan d'ensemble pour chaque cité, ville et municipalité de la province et que cette Commission provinciale d'urbanisme voit à ce que les ville s'y conforment.

Les pouvoirs de cette Commission seraient absolus lorsque des villes nouvelles s'érigeront mais ils seraient restreints pour les villes existantes et déjà organisées ou ayant une commission d'urbanisme municipale.

Le succès d'une entreprise semblable dépendrait, surtout, du choix d'experts en urbanisme qui devraient faire partie de cette commission ou être adjoints au département des affaires municipales de Québec comme conseillers techniques.

Le champ d'activité de cette commission s'étendrait aux projets de zônage, constructions, expropriations, utilités publiques, voirie, transport, homologation, lotissement, etc., etc. : en un mot à tout ce qui se rapporte à la ville moderne.

Les membres de l'Organisme provincial suggèrent, en ce qui concerne notamment l'homologation, de faire enregistrer aux bureaux d'enregistrement de chaque district judiciaire les plans anciens et nouveaux d'homologation et de limiter à cinq ans le droit des municipalités de se prévaloir des nouveaux plans d'homologation; si les municiplaités le jugent nécessaire elles auront le droit de les renouveler expressément pour une autre période n'excédant pas cinq années.

Nous recommandons, que les municipalités devront se prévaloir des homologations déjà faites, dans les cinq ans de la date de la sanc-

tion de la nouvelle loi, afin de faire disparaître ces entraves et servitudes qui nuisent au commerce de l'immeuble.

Le tout humblement soumis.

Montréal, le 19 avril 1937.

* * *

RÉFORMES LÉGISLATIVES : CODE CIVIL ET CODE DE PROCÉDURE CIVILE

Les membres de l'Organisme provincial ont constaté que plusieurs dispositions du Code civil et du Code de procédure civile nuisent grandement et sans raison au petit propriétaire.

Nous recommandons donc:

1° Que l'article 2013D du Code civil soit amendé en ajoutant à la première phrase du premier paragraphe, qui se lit ainsi: «L'ouvrier a un privilège, à raison des travaux qu'il a faits, sur un immeuble, pour vingt jours d'arrérages, soit qu'il ait contracté avec le propriétaire ou avec un entrepreneur», les mots suivants:
« qui ait lui-même contracté directement avec le propriétaire».

Que la même modification soit appliquée au privilège de l'entrepreneur et de l'architecte.

2° Que les articles du Code de procédure civile, concernant les frais de justice et les frais d'action du saisissant, dans le cas d'une vente au shérif d'une propriété hypothéquée, soient amendés de façon à n'accorder, dans des circonstances semblables, comme frais privilégiées à un tiers saisissant, que les frais d'une action contestée sans incidents avant enquête et audition de la classe du montant de l'hypothèque, le tout afin de permettre au premier créancier hypothécaire de réaliser une partie de sa créance privilégiée.

3° Par l'article 1083 C. P. C., le propriétaire, lorsqu'il lui est dû du loyer, peut faire signifier un avis de trois jours en faisant remise,

de tout loyer passé et futur si le locataire déménage dans le délai de 3 jours. A défaut de déguerpir, tout devient saississable. Si par ignorance ou impossibilité le locataire ne déménage pas, sur saisie-gagerie tout, absolument tout, est saisi et le locataire est ruiné car il a à supporter, en outre, les déboursés de cour que le propriétaire a faits pour saisir et reprendre ce logement. Souvent le locataire, pour se protéger, ne laissera qu'une table et une chaise pour forcer le propriétaire à faire des frais.

Afin de remédier à cette situation, les membres de l'Organisme provincial suggèrent que le Code de procédure civile soit amendé comme suit:

A — En retranchant le dernier paragraphe de l'article 1089;

B — En ajoutant, après l'article 1089, les articles suivants:

«1089*a* — Outre les recours de l'article précédent, lorsqu'un locataire doit du loyer et que ce loyer n'est pas payé lors de son échéance, ou lorsque le locataire continue d'occuper les lieux loués contre le gré du bailleur plus de trois jours après l'expiration du bail, le bailleur pourra obtenir d'un juge de la Cour de Circuit ou d'un magistrat de district, l'émission d'un bref de possession par simple requête, signifiée au locataire par ministère d'un huissier, avec avis d'au moins trois jours francs de sa présentation».

«Nonobstant le montant du loyer échu, les déboursés et honoraires sur ces procédures seront ceux de quatrième classe de la Cour de Circuit ou de Magistrat et ne seront exigibles du locataire qu'au cas où il ne quitterait pas les lieux avant l'émission du bref de possession».

«Les procédures en vertu du présent article constituent une remise du loyer, que le locataire quitte les lieux volontairement ou non.»

«1089*b* — Le locateur peut ne pas se prévaloir du bénéfice des deux articles précédents et dans ce cas il conserve tous ses droits et recours comme si ces articles n'existaient pas.»

Le tout humblement soumis.

Le tout humblement soumis.

Montréal, le 26 avril 1937.

Volume 40
Juillet 1938
N° 12

La Revue du NOTARIAT

JURISPRUDENCE

Par Me Henri TURGEON, LL. L.,
NOTAIRE À QUÉBEC

Résiliation de bail

Le locateur fut mis en demeure par son locataire d'avoir à remédier aux défauts d'un moteur électrique placé dans la cave immédiatement au-dessous du logement de ce dernier. Le locataire quitta les lieux, après mise en demeure restée sans effet. Le bruit et les vibrations du moteur, dans l'espèce, étaient une cause de résiliation du bail du locateur et de réparation du préjudice causé au locataire. *Robow* c. *Labrecque* [1].

* * *

Délégation de loyers

Un prêt fut consenti par The Mutual Life au défendeur qui hypothéqua un immeuble de rapport en garantie et confia l'administration des loyers à la demanderesse pour garantir davantage le créancier. Le débiteur remit au fiduciaire tous les baux, sauf celui du logement de son beau-frère non transporté en garantie. Subséquemment, à l'expiration du bail de ce dernier locataire, le débiteur occupa le logement et ne voulut pas consentir de bail au fiduciaire. Il s'agit d'une saisie gagerie et d'expulsion.

Il fut décidé, dans l'espèce, qu'aucun loyer ne peut être réclamé du propriétaire qui décide d'occuper l'un des logements qui a été réservé

1. C. S. 1938 — McDougall, J. Cf. 76 C. S. 204.

lors de la délégation des loyers. En conséquence aucun bail verbal ou présumé n'est censé exister et donc donner ouverture à une action sur bail. *Corporation de garantie de Titres et de Fiducie du Canada* c. *Gunn et Mutual Life Assurance Company of Canada* [2].

* * *

Recours personnel contre un mandataire

Le demandeur fit des travaux pour une firme qui ne paraît pas avoir déposé de déclaration chez le protonotaire, tel que le veut le chapitre 224 S. R. Q. 1925. Le demandeur fit toujours affaire directement avec le défendeur. Ce dernier paya le premier au moyen d'un chèque, en ajoutant à sa signature les mots *in trust*. Le demandeur savait cependant que le défendeur agissait pour cette compagnie. Poursuivi personnellement, le défendeur allégua mandat de la firme en question. L'action fut maintenue, parce qu'aucun mandat ne put être prouvé, d'autant que le mandat ne paraît pas avoir d'existence légale, par suite de ce qu'aucune déclaration commerciale ne fut déposée. *Brooks* c. *Zeleznak* [3].

* * *

Arrérages de pension alimentaire

L'épouse avait obtenu contre son mari un jugement lui accordant une pension alimentaire. Le mari se laissa arriérer. Durant cet intervalle, la créancière vécut du produit de son travail. Celle-ci fit saisir arrêter, dans la suite, le salaire de son mari, pour se faire rembourser ces arrérages.

---

2. C. S. 1938 — Chase-Casgrain, J. Cf. 76 C. S. 213.

3. C. S. 1938 — Langlais, J. C. 76 C. S. 228 ; vide :*Deigritz cl Société Nationale de Fiducie*, 44 *Rev. de jur.* 37, 40 *Revue du notariat*, 374.

Il fut décidé qu'elle n'aurait eu droit aux arrérages de pension que si elle se fût endettée pour vivre ou si elle les eût transportés à un tiers pour subvenir à ses besoins. Elle perd le droit aux arrérages, si elle a réussi à vivre durant la période où ils ont été accumulés. *Durand* c. *Laroche* [4].

* * *

Recours d'un second saisissant

Une saisie arrêt après jugement fut pratiquée contre le défendeur dont le salaire était déjà gagé jusqu'à concurrence de 50% pour payer la pension alimentaire de son épouse. Ce dernier allégua que l'autre partie de son salaire n'étant pas saisissable, la saisie devait être rejetée.

Il fut jugé que l'article 599 c. p. c. n'empêche pas un créancier de pratiquer une saisie arrêt sur le salaire de ce débiteur. *La Fidélité* c. *Corbeil* [5].

* * *

Responsabilité du propriétaire d'animaux

Le propriétaire d'un animal n'est pas responsable des dommages causés par cet animal, si ces dommages proviennent d'un cas fortuit qu'il n'a pu ou ne pouvait empêcher. Il en est ainsi d'un chien normal qui, pourchassé et effrayé par un tiers, se jeterait, dans son affolement pour fuir, dans un comptoir de vitres et le ferait voler en éclats. *Gamache* c. *Grondin* [6].

* * *

Contrat de mariage de mineurs

Le demandeur et la défenderesse ont exécuté leur contrat de mariage, en 1904, étant tous deux mineurs. Le demandeur, l'époux,

4. C. S. 1938 — Langlais, J. Cf. 76 C. S. 231.
5. C. S. 1938 — Boyer, J. C. 76 C. S. 249. En sens contraire : *Feldman* c. *Grenier*. Cf. 75 C. S. 483, 40 *Revue du notariat*, 374.
6. C. S. 1938 — Fiset, M. Cf. 76 C. S. 257.

demande aujourd'hui l'annulation de ce contrat. La principale raison alléguée par le demandeur est à l'effet que la mère du futur époux n'a pas assisté ni signé au contrat de mariage et que le contrat n'indique pas que la mère était dissidente sur ce mariage. En outre les pères des deux époux n'ont pas signé le contrat, ayant tout simplement déclaré ne pas savoir signer. Il n'apparaît pas au contrat que lecture a été faite à ces derniers et au témoin certificateur.

L'action du demandeur, qui semble faire vouloir mettre de côté son contrat de mariage à cause de la présence d'une institution contractuelle, a été rejeté. *Lessard* c. *Dame Nadeau* [7]. Cette affaire est déférée en appel. Aussi attendrons-nous la décision du tribunal supérieur pour la commenter, étant donné l'intérêt du problème en jeu.

Henri TURGEON.

AVIS

Le notaire qui aurait reçu le testament de feu le Révérend chanoine Joseph-Octave Roussin, en son vivant ancien curé de la paroisse de la Pointe aux Trembles, est prié de communiquer avec G. Henri Séguin, notaire, 627 ouest, rue Dorchester, Montréal, HArbour 8121.

Le notaire qui aurait reçu le testament de Dame Albertine Chevrier de la cité de Montréal, épouse de Wilfrid-C. Whissel, de la cité de Montréal, depuis le 22 mai 1928, est prié de communiquer immédiatement avec Me Henri DesRosiers, notaire à Hull, Qué., ou avec le Capital Trust Corporation Limited, rue Metcalfe, Ottawa.

Le notaire qui aurait passé le testament de l'abbé Cyriac Filiatrault, curé de la paroisse de la Nativité d'Hochelaga de Montréal, et décédé ces jours derniers, est prié de communiquer avec Me Léonard Léger, notaire de Montréal, 4 Est, rue Notre-Dame, Chambre 503.

Table des matières

A

Pages

B

C

N

INDEX DES CAUSES CITÉES DANS LA CHRONIQUE DE JURISPRUDENCE

PRIVILÈGE DU BAILLEUR — VENTE A TEMPÉRAMENT

Pour répondre aux nombreuses représentations faites à notre Organisme par des individus, associations et corps publics au sujet du privilège du propriétaire sur les meubles de son locataire et après avoir considéré cette question, sous ses différents aspects, les membres de l'Organisme provincial recommandent que l'article 1622 du Code civil soit remplacé par le suivant ou rétabli dans sa forme originaire de 51 Victoria, chapitre 45 en l'année 1888:

1622 *C. C.*

«Il s'étend aussi aux effets mobiliers appartenant à des tiers, lorsqu'ils sont sur les lieux, avec leur consentement exprès ou implicite, pour le paiement des sommes dues par le locataire nonobstant la notification au locateur du droit de propriété des tiers ou la connaissance acquise par le locateur de ce droit des tiers. Il en est autrement, si ces effets ne se trouvent sur les lieux qu'en passant ou accidentellement, tel que les effets d'un voyageur dans l'hôtel, les articles envoyés chez un ouvrier pour être réparés, ou chez un encanteur pour être vendus.»

Nous touchons ici à un problème bien compliqué et qui concerne des intéressés puissants puisqu'il s'agit ni plus ni moins de rendre au propriétaire le droit qu'il lui fut enlevé par un amendement à la loi il y a quelques années.

Il semble exorbitant que le propriétaire soit privé de son privilège pour le paiement du loyer sur les choses vendues à tempérament par l'effet de l'avis qu'il reçoit du vendeur.

Si cette loi a pu favoriser outre mesure un commerce, elle a été par contre néfaste et pour le locataire et pour le propriétaire.

Elle a entraîné le premier presque malgré lui à des dépenses extravagantes dépassant presque toujours ses moyens et elle a fait subir à l'autre des pertes irréparables.

Au cours de notre enquête notre attention a été attirée sur une tactique commerciale qui préjudicie grandement aux intérêts des petits pro-

priétaires. Cette méthode commerciale consiste en une vente d'un objet à crédit, payable par termes échelonnés sur un certain nombre de mois ou d'années et sur laquelle une balance du prix de vente subsiste; le marchand-vendeur effectue une seconde vente d'un autre objet, à crédit, et payable de la même façon, en greffant son privilège de vendeur sur les deux objets pour le montant global dû sur iceux.

Cette manœuvre a pour conséquence, que le vendeur qui continue ce manège tient le locataire endetté, pour une période indéfinie, et prive aussi le propriétaire de se faire payer de son loyer, et le constitue véritablement comme entreposeur du marchand.

Nous sommes unanimement opposés à cette accumulation des contrats en faveur du marchand-vendeur à crédit et au détriment du petit propriétaire.

Nous recommandons:

1° Que le privilège du bailleur s'étende à tous les effets mobiliers se trouvant sur les lieux loués.

2° Advenant le cas où notre première recommandation ne serait pas acceptée nous demandons qu'une législation appropriée soit édictée afin que les paiements faits sur les objets vendus, s'appliquent exclusivement sur le contrat le plus ancien de façon à faire revivre le privilège du bailleur au fur et à mesure que les objets seront complètement payés.

Le tout humblement soumis.

Montréal, le 26 avril 1937.

* * *

REFONTE GÉNÉRALE DES LOIS D'ENREGISTREMENT

Les membres de l'Organisme provincial demandent au gouvernement de la province d'amender les lois qui régissent les plans d'homologations et les expropriations afin de faire apparaître, aux bureaux d'enregistrement, à l'index aux immeubles, les plans d'homologations,

les lignes homologuées et les avis d'expropriations; les tiers pourront alors se rendre compte de tous les droits réels et personnels affectant un immeuble.

Parmi les réformes raisonnables, qui ont été suggérées à notre Organisme, se trouvent des recommandations pressantes destinées à modifier considérablement le système actuel d'enregistrement et de cadastration des propriétés afin de faciliter aux propriétaires et aux notaires, pour leurs clients, les recherches fréquentes à effectuer au bureau d'enregistrement.

Les membres de l'Organisme, ne voulant pas citer les détails techniques sur ce sujet, recommandent au gouvernement, d'instituer une commission composée de notaires et de registrateurs qualifiés, les charger de faire les modifications nécessaires au système d'enregistrement et de cadastration des propriétés de la province et requérir leurs services pour trouver un moyen de rendre réguliers et absolument inattaquables tous les titres de propriétés.

Ce moyen pourrait être un jugement déclaratif de propriété ou tout autre mode ayant l'effet d'assurer l'incontestabilité d'un titre.

Le tout humblement soumis.

Montréal, le 19 avril 193.

* * *

RÉFORMES DIVERSES AUX LOIS MUNICIPALES

Plusieurs réformes aux lois municipales ont été suggérées aux membres de l'Organisme provincial mais nous croyons devoir limiter nos recommandations à celles qui nous paraissent le plus raisonnable et dans l'intérêt bien compris des petits propriétaires.

Lois municipales

Le grand principe anglais d'ordre administratif «No taxation without representation», par certaines législations, a déjà subi de profondes modifications au détriment des propriétaires.

Autrefois seuls les contribuables payant taxes avaient le droit de vote et le droit de siéger aux assemblées délibérantes.

Nous ne croyons pas désirable que ce principe, dont la base a été élargie, prenne plus d'extension qu'il en a aujourd'hui et nous sommes d'opinion que l'élection des échevins et conseillers municipaux, dans toutes les cités, villes et municipalités, de la province sans exception, soit faite moitié par les propriétaires et moitié par les locataires.

Nous recommandons qu'une qualification foncière adéquate, graduée suivant l'importance des cités, villes et municipalités de la province, soit exigée de tous candidats qui briguent le suffrage populaire.

Exemptions de taxes

Les membres de l'Organisme provincial suggèrent que les cités, villes et municipalités de la province, n'aient plus le privilège d'accorder des exemptions de taxes, sous prétexte d'attirer chez elles de nouvelles industries. Cette pratique en effet ne semble pas équitable à l'égard des cités, villes et municipalités qui ne veulent pas se prévaloir de ce privilège parce qu'elles le considèrent préjudiciable aux intérêts des contribuables.

Règlements de services publics

Les compagnies de gaz et d'électricité ainsi que les compagnies d'aqueduc, dans les cités, villes et municipalités de la province, exigent au détriment de la petite propriété que le propriétaire fasse lui-même l'embranchement au maître tuyau, ou qu'il paie à la compagnie, c'est le cas pour Montréal notamment, suivant un tarif fixe et très élevé, les raccordements des lignes électriques et du tuyau à gaz à sa bâtisse.

Nous recommandons donc que le gouvernement provincial atténue par une législation spéciale, les exigences de ces règlements et en outre, libère les propriétaires de l'obligation de s'approvisionner d'appareils qui doivent, en vertu des règlements actuels, être approuvés par les «Underwriters» de Chicago ou la Commission hydro electrique d'Ontario.

La Compagnie des tramways de Montréal exige des propriétaires qui se servent des canaux d'égouts, sur les rues où passent les tramways, un dépôt, pour dommages possibles, dont le délai de remboursement nous semble trop long.

Carte d'identité

Les membres de l'Organisme provincial recommande l'usage obligatoire de la carte d'identité dans les cités et villes de la province.

Le tout humblement soumis.

Montréal, le 26 avril 1937.

* * *

EMPRUNT DES MUNICIPALITÉS AU COMPTE DU CAPITAL

D'après les lois municipales, aucun emprunt au compte capital ne peut être effectué sans l'approbation préalable des contribuables propriétaires, par voie de referendum.

Dans le passé la législature a dérogé à ce sage principe d'autonomie des municipalités et a permis aux grandes villes notamment de s'adresser à elles sans demander l'avis des principaux intéressés.

C'est pourquoi les membres de l'organisme provincial recommandent qu'à l'avenir, aucun privilège d'emprunt ne soit accordé directement ou indirectement, aux cités, villes et municipalités, sans obtenir au préalable le consentement des propriétaires par voie de referendum.

Le montant au-dessus duquel il doit y avoir referendum, devrait être fixé d'après la population de chaque municipalité.

Le tout humblement soumis.

Montréal, le 20 avril 1937.

* * *

CHOMAGE

Les membres de l'organisme provincial en faisant leurs recommandations sur la question du chômage entendent les limiter à ses effets affectant les petits propriétaires.

Nous ne voulons pas examiner ce problème dans toutes ses répercussions car cela n'entre pas dans le cadre de nos attributions. Au cours de notre enquête des représentations et des suggestions pressantes nous ont été faites afin de remédier aux inconvénients qu'en ressentent les petits propriétaires.

Nous désirons vous faire part que les demandes faites et les témoignages reçus tendent à faire supporter par les gouvernements fédéral et provincial le fardeau des secours directs et du chômage, et par le gouvernement provincial les frais de l'assistance publique. Les raisons invoquées sont que une partie de la population rurale se dirige vers les villes où elle est assurée d'obtenir sans travailler des secours, donnant de ce fait, à ce problème, un aspect extra municipal.

Les autorités provinciales et fédérales ont seules des pouvoirs législatifs assez larges pour solutionner cette question; les municipalités en général n'ayant pas les moyens financiers et légaux de continuer à supporter les dépenses onéreuses résultant du chômage et les frais de l'assistance publique.

Nous constatons que le gouvernement provincial s'est engagé, dans la bonne voie, par un programme de travaux publics importants et de retour à la terre.

Des initiatives déjà prises par le gouvernement telles que: la révision du tracé des routes, l'élimination des traverses à niveau, la construction de routes reliant les centres manufacturiers et industriels aux régions minières du nord et du nord-ouest de la province, l'amélioration des grandes routes autour des cités et villes les plus importantes; le reboisement des forêts, le développement de l'industrie agricole et minière, sont de nature à soulager grandement les municipalités et à remettre au travail une partie importante de la population.

C'est pourquoi nous suggérons que ces travaux soient intensifiés d'abord parce qu'ils répondent à un besoin urgent et ensuite parcequ'ils ajoutent un actif rémunérateur pour notre province.

Le propriétaire-chômeur est dans une situation pénible parce que la loi fédérale ne pourvoit pas à lui accorder l'allocation comme sans-travail; il n'a souvent pas de ressources, ayant investi ses épargnes et ses économies de toute une vie dans une petite résidence qu'il habitait seul et où il vivait heureux autrefois.

Un grand nombre de propriétaires-chômeurs se sont vus enlever leur propriété et des milliers sont menacés de la perdre à brève échéance si les pouvoirs publics ne viennent pas à leur secours en leur accordant soit un «Bon d'Abri», soit du travail pour les faire vivre, eux et leur famille.

Leur situation est aggravée lorsqu'ils logent de leurs enfants chômeurs qui eux aussi ne peuvent participer dans les allocations du chômage parce que leur père ou leur mère est propriétaire.

Les membres de l'Organisme provincial recommandent en conséquence que les autorités provinciales fassent des représentations auprès du gouvernement fédéral afin que la loi soit modifiée pour venir en aide aux propriétaires-chômeurs.

Nous croyons devoir souligner que le mode de paiement des allocations aux sans-travail faits par chèques, contribue à faire croire au chômeur qu'il est un pensionnaire permanent de l'État et non un miséreux, vivant temporairement de charité publique. Une partie des al-

locations par chèques sert très souvent à toute autre fin que celle pour laquelle autrefois le «Bon» était normalement destiné, c'est-à-dire, la nourriture et le vêtement.

Ce sont là les quelques considérations que nous avons cru devoir vous exprimer, tout en réalisant que le grave problème du chômage présente d'autres aspects plus vastes et qui ne relèvent pas de notre juridiction et des fonctions que vous avez bien voulu nous confier.

Le tout humblement soumis.

Montréal, le 26 avril 1937

* * *

SOURCE DES MAUX DE LA PETITE PROPRIÉTÉ ET REMÈDES SUGGÉRÉS

Appréciation générale

Nous éprouvons au début de nos remarques le besoin de remercier, bien sincèrement, toute la population pour l'accueil qu'elle nous a fait partout où nous sommes passés et pour l'intérêt qu'elle a porté à l'enquête que nous avons poursuivie.

Nos remerciements chaleureux vont à toutes les personnes et les organisations qui ont pris la peine de se soustraire à leurs obligations quotidiennes pour venir, devant notre organisme, présenter des mémoires du plus haut intérêt.

Ceci prouve éloquemment jusqu'à quel point l'étude des maux, dont souffre la petite propriété, passionne la population.

C'est à la lumière des idées développées dans les mémoires qui nous ont été présentés que nous avons fait nos recommandations.

Les membres de l'Organisme provincial constatent que les efforts sincères entrepris, jusqu'à présent par les autorités, pour améliorer le sort des petits propriétaires, n'ont été que des palliatifs ou des stimulants et que les remèdes apportés n'ont pas fait disparaître les causes

réellles des maux nombreux dont souffre le régime économique de la province.

Nous croyons sincèrement que notre rapport serait incomplet si nous n'exposions pas d'une façon succincte, mais qui serait bien propre à faire comprendre la situation actuelle, la source et la nature des maux particulières à chaque région que nous avons visitée.

Tant et aussi longtemps que nous n'apporterons pas les remèdes aux maux qui sont la cause du malaise actuel, nous ne guérirons pas. La plupart des suggestions faites ne sont que des palliatifs qui ne produiront pas une guérison. Pour cela il faut tendre vers le rétablissement normal des choses telles qu'elles existaient avant la crise, en d'autres termes il faut s'attaquer à l'organe malade dans le but de rétablir son fonctionnement naturel.

Montréal

La cité de Montréal en raison du rôle prédominant qu'elle joue dans l'économie de toute la province a des problèmes particuliers qui ont été aggravés par la crise et dont les répercussions s'étendent à tout le Québec.

Les trois grands maux qui détruisent l'équilibre économique à Montréal sont:

1° Le chômage.

2° La stagnation dans la construction.

3° Le système défectueux et injuste de l'estimation des biens-fonds.

Il n'entre pas dans le cadre de ce rapport d'étudier dans le détail, les sources de ces maux, mais nous croyons devoir signaler qu'à moins de favoriser la reprise de la construction le problème du chômage ne peut être solutionné et aussi longtemps qu'une réestimation scientifique juste et équitable ne sera pas faite il y a peu d'espoir que la construction reprenne d'une façon normale.

Nous avons signalé ailleurs, par des graphiques, le mouvement de la construction dans la ville de Montréal, pendant les vingt dernières années. Ces graphiques prouvent d'une façon éloquente que cette in-

dustrie, surtout celle de la petite construction, est responsable à Montréal pour au moins 80% du chômage.

Québec

Les trois sources principales des maux dont souffre la population de la cité de Québec sont:

1° Les arrérages de taxes accumulés sur une période variant de 2 à 8 années.

2° Le nombre considérable de chômeurs, de l'extérieur venant bénéficier des allocations de chômage.

3° Le peu d'activité dans la nouvelle construction, provenant des difficultés légales et techniques pour obtenir les fonds nécessaires.

Dans leurs recommandations les membres de l'Organisme provincial ont suggéré des réformes appropriées, mais il importe que les autorités municipales prennent les mesures nécessaires pour y remédier.

Trois-Rivières

Le mal particulier et le plus sérieux aux Trois-Rivières est sans contredit les exemptions de faveurs accordées aux compagnies industrielles et les privilèges exorbitants qui leur ont été concédés.

Les statistiques démontrent qu'au delà de 50% de la valeur imposable des propriétés est exempté de taxes temporairement, laissant les petits propriétaires supporter à peu près seuls le lourd fardeau des impôts.

Il convient de signaler que le taux de l'imposition aux Trois-Rivières, comparativement aux autres cités, est très élevé.

Région du Lac Saint-Jean, Chicoutimi

D'après les représentations qui nous ont été soumises et les constatations faites sur place, la ville de Chicoutimi, est dans une situation toute spéciale, dû au manque d'industries. Une population qui vivait

du commerce du bois et de l'industrie du papier chôme sans espoir de trouver du travail à moins de la réouverture du moulin à papier ou la création de nouvelles industries. 62% de la population dépendent du secours aux sans-travail, comme moyen de subsistance.

La plupart des chômeurs sont des petits propriétaires, qui ont investi leurs économies dans la propriété qu'ils habitent; ils ne reçoivent aucune allocation pour loyer, et se voient menacés de perdre l'épargne de leur vie à moins de pouvoir reprendre le travail.

La municipalité de Chicoutimi devrait trouver les moyens d'employer sa main-d'œuvre en attirant les capitaux nécessaires pour rouvrir son moulin à papier ou développer la petite industrie basée sur les ressources naturelles de la région.

Saint-Joseph d'Alma

Est une ville, dont une partie du territoire a été détachée pour favoriser l'établissement d'une ville fermée et par le fait a été privée des revenus les plus intéressants provenant de l'exploitation des ressources naturelles de la région.

Cette municipalité a été établie pour une population bien supérieure et les utilités publiques ont été développées pour servir cette population; malheureusement les développements effectués sont trop considérables et les petits propriétaires, seuls à payer les taxes, souffrent de ce développement excessif.

Pour remédier à cette situation qui profite surtout aux industriels établis à River Bend et à l'Ile Maligne, nous suggérons une répartition plus équitable du fardeau des taxes afin de permettre à la ville d'équilibrer son budget sans obérer, outre mesure, les petits propriétaires.

Dolbeau

Construite d'après un plan d'ensemble ne vit que de l'industrie du moulin à papier, Lake St-John Paper, qui jouit d'une estimation de faveur, faisant porter par les petits propriétaires, le fardeau d'une trop grande partie des taxes.

Roberval

Par suite de la nature de sa population, mi-bourgeoise mi-agricole, centre judiciaire et éducationnel, n'a pas connu de développements excessifs et conséquemment n'a pas senti trop lourdement les répercussions de la crise économique actuelle.

Cantons de l'Est

Cette partie de la province bénéficie d'un équilibre économique favorable, résultant d'une diversité d'industries, distribuées sur toute l'étendue de ce territoire et offrant, par là, un débouché naturel et suffisant à la production agricole de la région.

Hull

Le chômage ici est le problème primordial : 1000 familles environ sur le secours direct. Les finances de la municipalité sont dans un état précaire : $500,000.00 d'arrérages de taxes municipales et $150,000.00 de taxes scolaires. A cette situation précaire vient s'ajouter la reprise des propriétés pour taxes ; 95% des chômeurs sont des ouvriers qui ont investi leur petit avoir dans la petite propriété et il faudra remettre au travail ces ouvriers, au moyen de travaux publics ou municipaux, car leur situation est critique et requiert un redressement immédiat.

Le tout humblement soumis,

S. A. Baulne, président
R. H. Robinson, vice-président
Emery Sauvé, membre
Napoléon Alarie, membre
de La Bruère Fortier, membre
J.-O. Linteau, secrétaire.

Montréal, le 30 avril 1937.

TABLE DES MATIÈRES
